

voorzet geconsolideerd plan Buitengebied

Woudenberg

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

<NL.IMRO.0351.0000-0001 Woudenberg>

projectnummer:

opdrachtleader:

planstatus

datum:

27-06-2013

status:

concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld

Toelichting

De geconsolideerde versie van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 is opgebouwd uit:

- het moederplan: dit betreft de tekst in zwart;
- de reactieve aanwijzing van de provincie Utrecht: aangegeven door 'doorgehaald';
- de wijzigingen aangebracht door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State: aangegeven met een gekleurd tekstblok;
- de aanpassingen in het kader van de herziening: aangegeven met gekleurde tekstblokken voor hetgene dat vervalt ('doorgehaald') of wordt 'aangevuld'; daarbij geldt dat de aanhef van artikel 35 lid 12 door de Raad van State is bepaald maar met de herziening komt te vervallen (doorgehaald);
- de naamgeving van het geconsolideerde plan: aangegeven door tekstblok.

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Regels		7
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	9
Artikel 1	Begrippen	9
Artikel 2	Wijze van meten	21
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	23
Artikel 3	Agrarisch	23
Artikel 4	Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden	36
Artikel 5	Agrarisch met waarden – Landschapswaarden - Beekdal	47
Artikel 6	Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – Reliëf	58
Artikel 7	Bedrijf	70
Artikel 8	Bos	75
Artikel 9	Cultuur en Ontspanning	77
Artikel 10	Detailhandel	81
Artikel 11	Horeca	85
Artikel 12	Kantoor	88
Artikel 13	Maatschappelijk	90
Artikel 14	Natuur	94
Artikel 15	Recreatie	96
Artikel 16	Recreatie - Verblijfsrecreatie	100
Artikel 17	Verkeer	109
Artikel 18	Verkeer - Railverkeer	110
Artikel 19	Water	111
Artikel 20	Wonen	112
Artikel 21	Leiding - Brandstof	118
Artikel 22	Leiding - Gas	120
Artikel 23	Leiding - Hoogspanningsverbinding	122
Artikel 24	Leiding - Riool	124
Artikel 25	Waarde - Archeologie - 1	126
Artikel 26	Waarde - Archeologie - 2	129
Artikel 27	Waarde - Archeologie - 3	132
Artikel 28	Waarde - Archeologie - 4	135
Artikel 29	Waarde - Cultuurhistorie - Grebbelinie	138
Artikel 30	Waterstaat - Waterbergingsgebied	140

Hoofdstuk 3	Algemene bepalingen	143
Artikel 31	Anti - Dubbeltelbepaling	143
Artikel 32	Algemene bouwregels	144
Artikel 33	Algemene aanduidingsregels	146
Artikel 34	Algemene ontheffingsregels	163
Artikel 35	Algemene wijzigingsregels	164
Artikel 36	Algemene procedureregels	169
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregel	171
Artikel 37	Overgangsrecht	171
Artikel 38	Slotbepaling	173
Bijlagen bij regels		175
Bijlage 1	Cultuurhistorisch waardevolle panden	176

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan:

het bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg 2010' van de gemeente Woudenberg.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0351.BP2010buitengebied-con1 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 de verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg 2010' bestaande uit het GML-bestand NL.IMRO.0351.BP2010buitengebied-con1.

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan- en uitbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van en ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.7 aan-huis-gebonden beroep:

het door de bewoner van de woning, in diens woning, uit te oefenen dienstverlenend beroep, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.8 aardkundige waarde:

de waarde, die een gebied ontleent aan het voorkomen van bijzondere aardkundige verschijnselen en/of processen.

1.9 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- a. grondgebonden agrarisch bedrijf:
 - 1. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
 - 2. bollenteelt: de teelt van bloembollen al dan niet in samenhang met de teelt van bolbloemen;
 - 3. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
 - 4. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond en waarbij de productie (nagenoeg) geheel afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
 - 5. paardenhouderij en paardenfokkerij;
 - 6. sierteelt: de teelt van siergewassen, met uitzondering van boomkwekerijgewassen, op open grond al dan niet gecombineerd met de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten;
- b. niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:
 - 1. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen, permanente tunnels en plastic kassen daaronder begrepen;
 - 2. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen, paddenstoelen daaronder begrepen, in gebouwen;
 - 3. intensieve veehouderij: een bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op het houden van dieren, zoals rundveemesterij (exclusief vetweiderij), varkens-, vleeskalver-, pluimvee- of pelsdierhouderij of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen;
- c. overige teelten van gewassen of dieren, al dan niet in gebouwen.

1.10 agrarisch bedrijfsgebouw:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf.

1.11 agrarische bedrijfswoning:

een woning, krachtens het plan toegestaan binnen een agrarisch bouwvlak, en kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de aard van de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is.

1.12 agrarisch deskundige:

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige, of commissie van deskundigen, op het gebied van land- en tuinbouw.

1.13 agrarisch hobbybedrijf:

agrarische activiteiten waarvan de ondernemer geen of slechts ondergeschikte inkomsten heeft, dat uitgevoerd wordt in combinatie met de woonfunctie en minder dan 20 nge bedraagt agrarische bedrijvigheid waarvan op basis van het aantal nge en de bedrijfsvoering ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan, geen vergroting van de bebouwingsoppervlakte wordt voorzien.

1.14 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbijbehorende bevestigingsconstructie.

1.15 archeologisch deskundige:

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke en als zodanig geregistreerde deskundige op het gebied van archeologisch onderzoek, in het bezit van een opgravingsbevoegdheid.

1.16 archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.17 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden.

1.18 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.19 bedrijf:

een onderneming gericht op het (bedrijfsmatig) produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.20 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.21 bedrijfshoofd:

degene die zijn hoofdberoep ter plaatse uitoefent en die een volledige of nagenoeg volledige dagtaak op het bedrijf heeft.

1.22 bedrijfs- of dienstwoning:

een woning, krachtens het plan toegestaan binnen een bouwvlak, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de aard van de bedrijfsvoering noodzakelijk is.

1.23 vloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.24 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen:

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand kunnen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

1.25 bestaand gebruik:

gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan in werking is getreden.

1.26 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.27 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.28 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.29 bouwgrens:

een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

1.30 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.31 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.32 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.33 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.34 bijgebouw:

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.35 containerveld:

een (semi)-verhard terrein, waarop potplanten worden geteeld.

1.36 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.37 cultuurhistorisch waardevolle bebouwing:

de in bijlage 1 opgenomen lijst van bebouwing van grote cultuurhistorische waarde (Rijks- of gemeentelijk monument of opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project).

1.38 dagrecreatie:

vormen van recreatie, die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf.

1.39 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan diegenen die goederen kopen en huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.40 detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel in de volgende categorieën:

- a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- b. detailhandel in grootschalige goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
- c. tuincentra;
- d. grootschalige meubelbedrijven, al dan niet - in ondergeschikte mate - in combinatie met woninginrichting en stoffering;
- e. bouwmarkten.

1.41 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureau, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

1.42 extensieve dagrecreatie:

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

1.43 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.44 gebruiksgerichte paardenhouderij:

alle vormen van paardenhouderij, al dan niet gecombineerd met het aanbieden van paardrijactiviteiten, die niet zijn gericht op agrarische productie.

1.45 geluidgevoelige objecten:

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.46 geomorfologische waarde:

de waarde van de samenhang van de verschijningsvorm van het aardoppervlak met de wijze van zijn ontstaan.

1.47 groepsaccommodatie:

Een gebouw bestemd voor recreatief nachtverblijf door meerdere personen in groepsverband.

1.48 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen en/of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.49 horecabedrijf:

een bedrijf, gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.50 hoveniersbedrijf:

een bedrijf, gericht op de aanleg, de inrichting en het onderhoud van tuinen en groen, met gebruikmaking van de daarbij behorende materialen en gereedschappen, zonder dat detailhandel wordt uitgeoefend.

1.51 kampeerhuisje:

een eenvoudig gebouw met een beperkte inhoud en oppervlakte bestemd voor recreatief nachtverblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.52 kampeermiddelen:

niet als bouwvergunningplichtig bouwwerk aan te merken tenten, vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief nachtverblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.53 kampeerseizoen:

de periode van 15 maart tot en met 31 oktober van ieder kalenderjaar.

1.54 kantoor:

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.55 kas:

een agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal en dienend tot kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen.

1.56 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit), en voor zover de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt en voor zover deze activiteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.57 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen:

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

1.58 kwel:

grondwater dat door natuurlijke of kunstmatige hoogteverschillen onder druk staat en dat daardoor door de ondergrond stroomt en plaatselijk aan de oppervlakte kan treden.

1.59 landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige:

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake landschaps- en / of natuurwaarden.

1.60 landschapswaarde:

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

1.61 landschapselement:

een kleinschalig beplantingselement, zoals een bossage, houtwal, houtsingel, steilrandbeplanting, of een waterpartij.

1.62 maatschappelijke voorzieningen:

(overheids)voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

1.63 manege:

een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, in combinatie met een of meer van de volgende hiermee samenhangende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en/of pony's, ondergeschikte horeca (kantine, foyer en dergelijke), verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen.

1.64 mantelzorg:

langdurende zorg die wordt geboden aan ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, door personen uit diens sociale omgeving, waarbij de zorgverlening de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt, op vrijwillige, niet afdwingbare basis en buiten organisatorisch verband.

1.65 mantelzorgwoning:

een tijdelijke extra woonruimte in (een aan- of uitbouw van) een woning of bijgebouw, die qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning, bestemd voor bewoning door een mantelzorgvrager of een mantelzorgverlener en waarin zich zelfstandige voorzieningen bevinden.

1.66 mantelzorgwoning, tijdelijke unit:

een tijdelijke mantelzorgwoning is een mantelzorgwoning in de vorm van een tijdelijk op een perceel aanwezige unit die hetzij geheel hetzij in delen over de weg verplaatsbaar is.

1.67 mestbassin:

voorziening, niet zijnde een bouwwerk ten behoeve van de opslag van mest, zoals mestzakken, foliebassins en daarmee vergelijkbare vormen van mestopslag.

1.68 mestopslagruimte:

bouwwerk ten behoeve van de opslag van mest.

1.69 natuurwaarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.70 Nederlandse grootte-eenheden (nge):

een economische maatstaf om de bedrijfsomvang en het bedrijfstype van agrarische bedrijven vast te stellen.

1.71 nevenactiviteit:

niet-agrarische activiteiten die in ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie op een agrarisch bouwvlak.

1.72 neventak:

een agrarische bedrijfstak op een agrarisch bedrijf, die wat productieomvang betreft ondergeschikt is aan de andere agrarische activiteiten.

1.73 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.74 opslag:

Opslag van goederen die naar hun aard geen regelmatige verplaatsing behoeven, zonder dat deze een bewerking ondergaan **en** **en/of** zonder dat deze verhandeld worden.

1.75 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

1.76 paardenfokkerij:

een agrarisch bedrijf, gericht op het fokken van paarden, het bieden van leefruimte aan opgroeiende paarden en/of het voortbrengen van producten door middel van het houden van paarden, eventueel in combinatie met (en daaraan ondergeschikte) trainingsfaciliteiten en verkoop ten behoeve van de eigen gefokte paarden.

1.77 paardenhouderij:

een agrarisch bedrijf, gericht op het africhten en trainen van paarden, het bieden van stalruimte voor paarden, het geven van instructie aan derden, het trainen van paarden en uitbrengen in de sport, verhuur van diensten met behulp van paarden en de in- en verkoop van paarden.

1.78 paardenpension:

een bedrijf, gericht op het bieden van gelegenheid aan derden om hun paarden en/of pony's in pension te stallen en te weiden.

1.79 peil:

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg of de kruin van een dijk grenzen: de hoogte van die weg respectievelijk kruin van de dijk;
- b. voor bouwwerken binnen de bestemming Verkeer - Railverkeer: de bovenkant van de spoorstaaf;
- c. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

1.80 perceelgrens:

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

1.81 plaatsgebonden risico:

risico op een plaats, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is.

1.82 plattelandswoning:

een bedrijfs- of dienstwoning op een bouwvlak met de bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden, Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - Beekdal of Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - Reliëf dat, in afwijking van lid 1.22, door anderen wordt bewoond en waarbij daadwerkelijk spake is van de aanwezigheid van een functionerend agrarisch bedrijf op het bouwvlak.

1.83 praktijkruimte:

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.84 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.85 recreatiewoning:

een gebouw, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt.

1.86 ruimtelijke kwaliteitswinst:

ruimtelijke meerwaarde die bestaat uit de inrichting van het erf, landschaps- en/of natuurontwikkeling, herstel of herkenbaar maken van cultuurhistorische waarden en/of het vergroten van de toegankelijkheid van het agrarisch gebied ten behoeve van extensieve dagrecreatie.

1.87 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.88 Staat van Bedrijfsactiviteiten:

de in bijlage 2 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten.

1.89 Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijfsverzamelgebouw Maarsbergseweg 69:

de in bijlage 3 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten voor het bedrijfsverzamelgebouw Maarsbergseweg 69.

1.90 Staat van Horeca-activiteiten:

de in bijlage 4 opgenomen Staat van Horeca-activiteiten.

1.91 standplaats:

Het gedeelte van een kampeerterrein aangewezen voor recreatief nachtverblijf in één of meerdere kampeermiddelen of een kampeershuisje, waarbij de standplaatsen voor kampeermiddelen nader zijn te onderscheiden in:

- a. permanente standplaats: een standplaats bestemd voor het plaatsen van een kampeermiddel of een kampeershuisje, inclusief daarbij behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten, dat gedurende het gehele jaar aanwezig mag zijn;
- b. niet-permanente standplaats: een standplaats bestemd voor het plaatsen van één of meerdere kampeermiddelen, niet zijnde een stacaravan, gedurende een periode van ten hoogste 8,5 maanden.

1.92 sterlocatie:

een bouwvlak voor een, al dan niet grondgebonden, agrarisch bedrijf binnen de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied' dat in potentie aan een intensieve veehouderij de mogelijkheid biedt om zich binnen de wettelijke kaders te ontwikkelen tot een omvang van ten minste 150 Nge.

1.93 streekeigen producten:

al dan niet bewerkte agrarische producten, afkomstig van het eigen agrarische bedrijf of van andere agrarische bedrijven uit de streek.

1.94 teeltondersteunende voorzieningen:

bouwwerken, ten behoeve van de bescherming van teeltgewassen en/of de voorkweek van ten behoeve van het eigen bedrijf benodigd plantmateriaal en/of de voorkoming van de verspreiding van gewasbeschermingsmiddelen, ten behoeve van grondgebonden agrarische teelten, zoals:

- a. boog-, tunnel- en gaaskassen: al dan niet verplaatsbare gebouwen overtrokken met en omsloten door lichtdoorlatend materiaal anders dan glas;
- b. afdekfolie: folie die op de bodem wordt aangebracht;
- c. containervelden: al dan niet verharde of met worteldoek afgedekte percelen ten behoeve van de teelt van planten in potten;

- d. overkappingconstructies: bouwwerken zonder wanden, geen gebouwen zijnde, overtrokken met lichtdoorlatend materiaal anders dan glas;
- e. stellingen: bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarop planten worden geteeld;
- f. tijdelijke kassen: kassen, die gedurende een beperkte periode, die afhankelijk is van de teelt, maar die maximaal 8 aaneengesloten maanden per jaar bedraagt, worden opgericht en eenvoudig te monteren en te demonteren zijn.

1.95 verblijfsrecreatie:

vormen van recreatie die mede of uitsluitend gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf.

1.96 volwaardig agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf, dat duurzaam werkgelegenheid biedt aan ten minste één volledige arbeidskracht die een hoofdberoep, hoofdbestaan en volledige dagtaak in het bedrijf vindt (afhankelijk van het aantal dieren, de aard van de gewassen, de hoeveelheid grond en de inrichting van het bedrijf), waarbij de continuïteit op langere termijn gewaarborgd is.

1.97 voorgevellijn:

de lijn gelegen:

- a. evenwijdig aan de weg en in het verlengde van de dichtst bij de weg gelegen gevel van een gebouw;
- b. dan wel (indien deze gevel niet evenwijdig is aan de weg): evenwijdig aan de weg door het dichtst bij de weg gelegen hoekpunt van gevels van een gebouw.

1.98 voorzieningen voor opslag op agrarisch bedrijf:

voorzieningen voor de opslag van onder andere voer, (kunst)mest, water, warmte, CO₂ of daarmee vergelijkbare stoffen, nader te onderscheiden in:

- a. voorzieningen die aan te merken zijn als bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals mestsilos, voedersilos, sleufsilos, watertanks en CO₂-opslagtanks;
- b. voorzieningen die gelet op de bouwkundige kenmerken aan te merken zijn als geen bouwwerken zijnde, zoals mestzakken, drijvende afdekkingen of foliebassins.

1.99 waterbassins

voorzieningen, niet zijnde bouwwerken, ten behoeve van de opslag van water, zoals foliebassins en daarmee vergelijkbare vormen van wateropslag.

1.100 Wgh-inrichtingen:

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.101 zorgboerderij:

een locatie waar zorg wordt geboden aan ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak – waaronder begrepen reïntegratie- en waarbij de situering in het buitengebied en de relatie met de natuur, landbouw, grond en dieren een onderdeel uitmaakt van het zorgconcept.

1.102 normaal agrarisch gebruik

onder normaal agrarisch gebruik wordt onder andere verstaan:

- ploegen (niet diepploegen);

- woelen (verwijderen van verstoorde lagen);
- zaaiklaar maken;
- oogsten en rooien;
- stoppel bewerkingen;
- grasland woelen;
- planten en poten van gewassen (niet van bomen en struiken).

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand:

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie:

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.5 goothoogte van een bouwwerk:

tussen het peil en de horizontale snijlijn van elk dakvlak met de daaronder gelegen buitenzijden van de gevels en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren.

2.6 inhoud van een gebouw of bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer het peil, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 inhoud van een bouwwerk voor mestopslag, mest(na)vergisting of kadaveropslag:

tussen de bovenkant van de onderste vloer en de binnenzijde van de gevels en de onderkant van de bovenste vloer /het dak.

2.8 oppervlakte van een bouwwerk:

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.9 ondergeschikte bouwonderdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, stofkappen en andere onderdelen van technische installaties, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

2.10 vloeroppervlakte:

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven met uitzondering van fruitteelt, sierteelt, bollenteelt en paardenhouderijen;
 - b. het behoud, herstel en de ontwikkeling van het waterhuishoudkundig systeem;
 - c. het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschapsstructuur;
- en tevens voor:
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast': de uitoefening van een bed & breakfast in een woning;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling': een caravanstalling;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': een intensieve veehouderij;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'modelvliegtuigbaan': een modelvliegtuigbaan voor gebruik met elektromotoren;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': een terrein en/of gebouw voor opslag;
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij': een paardenhouderij;
 - j. ter plaatse van de aanduiding 'tuinbouw': een tuinbouwbedrijf bollenteeltbedrijf;
 - k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hobbybedrijf' en in afwijking van de aanhef: uitsluitend een agrarisch hobbybedrijf, daaronder begrepen de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenrenbaan': een paardenrenbaan;
 - m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur': een veldschuur;
 - n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - loonwerkersbedrijf': een loonwerkersbedrijf;
 - o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - bed & breakfast, liniehutten en theehuis': een bed & breakfast, liniehutten en een theehuis;
 - p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minicamping': een minicamping;
 - q. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie': een zend- en ontvangstinstallatie;
- alsmede voor:
- r. aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
 - s. de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals, wegen en paden, tuinen, erven, groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen;

t. beweiding door paarden waaronder recreatie en hobby paarden.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 *Bedrijfsbebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak*

- a. tenzij anders is bepaald, mogen binnen bouwvlakken gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder tevens worden begrepen een buitenrijbaan en/of een stapmolen, en teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde kassen, worden gerealiseerd;
- b. bouwvlakken die met de figuur 'relatie' zijn verbonden, worden aangemerkt als één bouwvlak;
- c. aanduidingen voor bouwvlakken die met de figuur 'relatie' zijn verbonden, gelden per afzonderlijk (deel)bouwvlak;
- d. uitsluitend op gronden met de aanduiding 'tuinbouw' zijn kassen toegestaan met een maximale oppervlakte van 1.000 m²;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' zijn geen bedrijfsgebouwen toegestaan;
- f. de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 6 meter en de maximale bouwhoogte 11 meter;
- g. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt 10 meter;
- h. de maximale hoogte van teeltondersteunende voorzieningen bedraagt 4 meter, de maximale oppervlakte per bedrijf 300 m²;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hobbybedrijf' is het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen niet toegestaan, met dien verstande dat op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-2' de bedrijfsbebouwing met 400 m² mag worden uitgebreid;
- j. de maximale hoogte van erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevellijn van de bedrijfswoning bedraagt 1 meter;
- k. de maximale hoogte van erf- of terreinafscheidingen achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning bedraagt 2 meter;
- l. de maximale hoogte van silo's, niet zijnde mestsilos en watersilos, bedraagt 12 meter;
- m. de maximale hoogte van sleufsilos bedraagt 3 meter;
- n. de maximale hoogte van bouwwerken voor mestopslag bedraagt 10 meter en de maximale inhoud bedraagt 2.500 m³, exclusief de mestopslagruimten onder gebouwen;
- o. de oppervlakte van een buitenrijbaan bedraagt maximaal 1.200 m²;
- p. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een buitenrijbaan bedraagt 2 meter;
- q. de maximale hoogte van lichtmasten ten behoeve van een buitenrijbaan bedraagt 8 meter.

3.2.2 *Bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen binnen het bouwvlak*

- a. per bouwvlak mag één bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, worden gebouwd, tenzij met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een ander maximaal aantal wooneenheden is aangegeven, waarbij het aantal wooneenheden het aantal woningen aangeeft;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van een bouwvlak met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke

- vorm van agrarisch - veldschuur' geen bedrijfswoning worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – kleine woning' bedraagt de inhoud van de bedrijfswoning **inclusief aan- en uitbouwen** maximaal 400 m³;
 - d. de inhoud van overige bedrijfswoningen inclusief aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 600 m³;
 - e. de goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter;
 - f. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bedraagt 80 m² per bedrijfswoning, tenzij met de maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' anders is bepaald;
 - g. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter.

3.2.3 Buiten het bouwvlak

- a. buiten het bouwvlak mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen, teeltondersteunende voorzieningen en overkappingen zijnde, ten behoeve van het agrarisch bedrijf en ten behoeve van extensieve dagrecreatie zoals zitbanken en routeborden, worden gebouwd met een maximale hoogte van 2 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a bedraagt de hoogte van een zend- en ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' ten hoogste de met de maatvoeringsaanduiding 'maximale bouwhoogte';
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur' een veldschuur worden gebouwd met een goothoogte van maximaal 2,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 4 meter.

3.3 Ontheffing van de bouwregels

3.3.1 Vergroten mestopslag binnen het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.2.1 onder n voor het vergroten van de inhoudsmaat van een mestopslagruimte, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. na de vergroting bedraagt de inhoud van het bouwwerk voor mestopslag maximaal 5.000 m³, exclusief de mestopslagruimte onder de gebouwen.

3.3.2 Vergroten bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.2.2 onder c en d voor het vergroten van de inhoudsmaat van een bedrijfswoning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting mag maximaal 25% **van de inhoud van de bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen) op het moment van in werking treding van de herziening** bedragen tot maximaal 800 m³ inclusief aan- en uitbouwen;
- b. het landschap in de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- c. het ontwerp van de woning sluit goed aan bij het karakter van het buitengebied en de omgeving;
- d. de woning wordt landschappelijk goed ingepast in de omgeving;
- e. de maatvoeringseisen voor woningen worden in acht genomen;
- f. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.3.3 Mestopslag en silo's buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.2.3 onder a voor het bouwen van een bouwwerk voor kadaveropslag, mestopslag en silo's buiten het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. sleufsilo's, anders dan voor mestopslag, zijn buiten het bouwvlak tot een gezamenlijke oppervlakte van 500 m² en een maximale hoogte van 2 meter toegestaan;
- b. per agrarisch bedrijf is buiten het bouwvlak ten hoogste één bouwwerk voor mestopslag tot een inhoud van 1000 m³ en een maximale hoogte van 6 meter toegestaan;
- c. per agrarisch bedrijf is buiten het bouwvlak ten hoogste één bouwwerk voor kadaveropslag tot een inhoud van 25 m³ en een maximale hoogte van 2,5 meter toegestaan;
- d. een bouwwerk wordt gesitueerd in directe aansluiting op het desbetreffende bouwvlak;
- e. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en van situering buiten het bouwvlak is aangetoond;
- f. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur;
- g. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;
- h. alvorens ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige met betrekking tot de onder f en g vermelde voorwaarden en wordt voorzien in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- i. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.3.4 Ontheffing buitenrijbaan

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.2.3 onder a, ten behoeve van het bouwen van een buitenrijbaan buiten het bouwvlak ten behoeve van het houden van paarden, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond moet zijn dat de buitenrijbaan niet geheel of gedeeltelijk binnen het bouwvlak of, indien sprake is van een buitenrijbaan ten behoeve van en behorend bij een woning, niet binnen de bestemming Wonen kan worden gerealiseerd;
- b. een buitenrijbaan wordt gerealiseerd direct aansluitend aan het agrarische bouwvlak of op gronden grenzend aan bestemmingsvlakken van andere bestemmingen waar een woning toegestaan en aanwezig is;
- c. de oppervlakte van een buitenrijbaan ten behoeve van een agrarisch bedrijf bedraagt maximaal 1.200 m²;
- d. de oppervlakte van een buitenrijbaan ten behoeve van en behorend bij een woning en als onderdeel van een nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf bedraagt maximaal 800 m²;
- e. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2 meter;
- f. de maximale hoogte van lichtmasten bedraagt 8 meter;
- g. ontheffing wordt niet verleend voor een buitenrijbaan gelegen voor de voorgevellijn van de bebouwing;
- h. ontheffing wordt niet verleend binnen een afstand van 50 meter ten opzichte van de meest nabij gelegen woning van derden;
- i. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;

- j. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 3' en binnen een afstand van 50 meter van de door de provincie in de Verordening Ruimte vastgestelde begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur is het realiseren van een buitenrijbaan en het oprichten van lichtmasten slechts toegestaan als de wezenlijke ecologische kenmerken, waarden en potenties van de Ecologische Hoofdstructuur niet significant worden aangetast;
- k. alvorens ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige met betrekking tot de onder i en j vermelde voorwaarden en wordt voorzien in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- l. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.3.5 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.2.3 onder a, ten behoeve van het realiseren van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de teeltondersteunende voorzieningen worden gerealiseerd in de vorm van boog- en/of tunnelkassen;
- b. de teeltondersteunende voorzieningen worden gerealiseerd direct aansluitend aan het agrarische bouwvlak;
- c. ontheffing wordt verleend voor een aaneengesloten periode van ten hoogste acht maanden;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 500 m² per bedrijf;
- e. de maximale hoogte bedraagt 4 meter;
- f. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- g. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 3' en binnen een afstand van 50 meter van de door de provincie in de Verordening Ruimte vastgestelde begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur is het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen slechts toegestaan als de wezenlijke ecologische kenmerken, waarden en potenties van de Ecologische Hoofdstructuur niet significant worden aangetast; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige.

3.4 Gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. detailhandel, anders dan het verkopen van streekelijke producten of ter plaatse geproduceerde producten met een oppervlakte van ten hoogste 150 m², is niet toegestaan;
- b. niet-agrarische bedrijfsmatige nevenactiviteiten zijn niet toegestaan;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – minicamping' zijn ten hoogste 25 niet-permanente standplaatsen op of aansluitend aan het bouwvlak toegestaan;
- d. fokkerijen en mesterijen van eenden, ganzen en kalkoenen in de open lucht alsmede pelsdierhouderijen, vis-, wormen- en madenkwekerijen zijn niet toegestaan;
- e. de opslag van goederen en materialen is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het eigen bedrijf binnen het bouwvlak en achter de voorgevellijn van de bedrijfsgebouwen;

- f. teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend gedurende de periode van maart tot en met september toegestaan;
- g. het gebruik van afdekfolie buiten een bouwvlak is niet toegestaan;
- h. containervelden zijn buiten een bouwvlak niet toegestaan;
- i. waterbassins zijn niet toegestaan;
- j. mestbassins, niet zijnde bouwwerken, zijn buiten een bouwvlak niet toegestaan;
- k. het aanbieden van meer dan 3 kamers ten behoeve van bed & breakfast per bedrijfswoning is niet toegestaan, met dien verstande dat een grotere omvang is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
- l. bed & breakfast is niet toegestaan in een bijgebouw;
- m. bed & breakfast is niet toegestaan op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwonwikkelingsgebied';
- n. bewoning anders dan door één afzonderlijk huishouden is niet toegestaan;
- o. permanente of tijdelijke bewoning van bedrijfs- en bijgebouwen is niet toegestaan;
- p. het gebruiken van een bedrijfsgebouw of bijgebouw bij de woning, ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
- q. het gebruik door derden van een indoor rijbaan bij een paardenhouderij of agrarisch bedrijf is niet toegestaan;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geen vee' is het houden van dieren ten behoeve van de agrarische productie niet toegestaan;
- s. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- t. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- u. uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hobbybedrijf', waarbij de oppervlakte maximaal 50 m² van het vloeroppervlak van de betrokken bedrijfswoning bedraagt inclusief de bijgebouwen;
- v. de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan indien deze activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner;
- w. uitsluitend ten behoeve van de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is beperkte verkoop van artikelen toegestaan;
- x. niet-agrarisch gebruik en/ of gebruik anders dan ten behoeve van het bijbehorende bouwvlak van gebouwen met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur' is niet toegestaan.

3.5 Ontheffing van de gebruiksregels

3.5.1 Ontheffing ten behoeve van mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.4 onder p voor het bieden van mantelzorg in een bijgebouw of een tijdelijke unit, met in achtneming van het volgende:

- a. ontheffing wordt slechts verleend ter plaatse van een bouwperceel waarop krachtens het plan een bedrijfswoning is toegestaan en ook feitelijk aanwezig is;
- b. ontheffing wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- c. ontheffing wordt slechts verleend als een zorgindicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) wordt overgelegd voor Awbz-zorg thuis;

- d. uit de indicatie van het CIZ moet blijken dat sprake is van mantelzorg voor minimaal zes maanden;
- e. de indicatie moet na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan zijn afgegeven voor minimaal zes maanden en geldig zijn op het moment van de aanvraag om bouwvergunning;
- f. de oppervlakte in gebruik voor mantelzorg bedraagt maximaal 80 m²;
- g. indien sprake is van een tijdelijke unit dient deze te voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - 1. een tijdelijke unit wordt geplaatst aan de achterzijde of zijgevel van de bestaande woning, waarbij plaatsing aan de zijgevel slechts is toegestaan als de afstand tot de voorgevelrooilijn ten minste 3 meter bedraagt;
 - 2. de afstand van een tijdelijke unit tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen bedraagt ten minste 2 meter;
- h. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- i. ontheffing wordt verleend voor de duur van de periode waarin mantelzorg wordt geboden.

3.5.2 Twee bedrijfshoofden

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het gebruik van de **bestaande** bedrijfswoning ten behoeve van de huisvesting van het huishouden van een tweede bedrijfshoofd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. ontheffing is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- b. het agrarisch bedrijf biedt naar omvang en aard van de bedrijfsactiviteiten duurzaam aan twee volwaardige arbeidskrachten een volledige of nagenoeg volledige dagtaak;
- c. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.5.3 Huisvesting van tijdelijke werknemers

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.4 onder o ten behoeve van huisvesting van tijdelijke werknemers in bestaande agrarische bedrijfsgebouwen binnen een bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. ontheffing niet wordt verleend voor gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur';
- b. ontheffing wordt verleend voor realisatie van niet-zelfstandige wooneenheden in bestaande gebouwen;
- c. het gezamenlijk oppervlak van de wooneenheden in bestaande gebouwen bedraagt ten hoogste 200 m²;
- d. ontheffing wordt verleend voor de periode tussen 15 maart en 15 september en/of van maximaal zes (6) weken buiten die periode per jaar indien sprake is van een piekbelasting in de werkzaamheden gedurende deze periode;
- e. het betreft een volwaardig agrarisch bedrijf; alvorens de ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- f. het is alleen toegestaan werknemers te huisvesten die werkzaam zijn op het bij het bouwvlak behorende agrarische bedrijf;
- g. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- h. de beschikbare ruimte per persoon bedraagt ten minste 12 m².

3.5.4 Ontheffing gebruik indoor rijbanen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.4 onder q ten behoeve van het gebruik door derden van een indoor rijbaan bij een paardenhouderij of agrarisch bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het parkeren dient binnen het betreffende bouwvlak plaats te vinden;
- b. in vergelijking met het toegestane gebruik mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- c. ontheffing wordt niet verleend voor het gebruik van de rijbaan in verenigings- en/of wedstrijdverband;
- d. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.5.5 Plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het toestaan van het gebruik van een bedrijfswoning voor bewoning door personen die niet voldoen aan het bepaalde in lid 1.22, met in achtneming van het volgende:

- a. afwijking wordt slechts verleend ter plaatse van percelen waarop krachtens het plan een woning is toegestaan die ook feitelijk aanwezig is;
- b. afwijking wordt slechts verleend indien op het bouwvlak sprake is van een agrarisch bedrijf;
- c. in samenhang met de afwijking voor het gebruik is bouwen toegestaan mits in overeenstemming met het bepaalde in 3.2;
- d. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.6 Aanlegvergunning

3.6.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, vergraven, verruimen, uitdiepen of dempen van sloten, greppels, vijvers en andere wateren;
- b. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;

3.6.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 3.6.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:

- a. behoren tot normaal onderhoud en beheer waaronder begrepen worden de normale agrarische exploitatie ten dienste van de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. binnen bouwvlakken worden uitgevoerd.

3.6.3 Voorwaarden voor een aanlegvergunning

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.6.1 zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de in lid 3.1 onder b en c genoemde waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

3.6.4 Advisering over de aanlegvergunning

Alvorens te beslissen omtrent een aanlegvergunning als bedoeld in lid 3.6.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de waterbeheerder, omtrent de voorwaarde zoals genoemd in lid 3.6.3.

3.6.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3.6.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

3.7 Wijzigingsbevoegdheden

3.7.1 Collectieve mestopslag

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van gronden wijzigen ten behoeve van de realisatie van een collectieve mestopslag buiten het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud bedraagt maximaal 5.000 m³ en de maximale hoogte bedraagt 6 meter;
- b. een goede wegontsluiting van de betreffende locatie is gewaarborgd;
- c. de noodzaak van situering buiten het bouwvlak is aangetoond; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- d. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur;
- e. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;
- f. alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige met betrekking tot de onder d en e vermelde voorwaarden en wordt voorzien in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- g. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.7.2 Vormverandering bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bouwvlak van grondgebonden agrarische bedrijven en intensieve veehouderijen wijzigen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. vormverandering is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- b. de wijziging heeft niet tot gevolg dat de oppervlakte van het bouwvlak wordt vergroot of dat bestaande bebouwing buiten het bouwvlak komt te liggen;
- c. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de waterhuishouding en -kwaliteit ter plaatse;
- d. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur;
- e. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;
- f. alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige met betrekking tot de onder d en e vermelde voorwaarden en wordt voorzien in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;

- g. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.7.3 Vergroting bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het bouwvlak van grondgebonden agrarische bedrijven vergroten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf en vergroting van het bouwvlak is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- b. de oppervlakte van een bouwvlak kleiner dan of gelijk aan 1,2 hectare mag worden vergroot tot 1,5 hectare;
- c. de oppervlakte van een bouwvlak dat, ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan, meer bedraagt dan 1,2 hectare mag met ten hoogste 25% worden vergroot tot een maximum van 2 hectare;
- d. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de waterhuishouding en -kwaliteit ter plaatse, alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder;
- e. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur;
- f. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;
- g. alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige met betrekking tot de onder e en f vermelde voorwaarden en wordt voorzien in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- h. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.7.4 Vormverandering bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bouwvlak van een intensieve veehouderij veranderen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf en vormverandering is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- b. de wijziging heeft niet tot gevolg dat de oppervlakte van het bouwvlak wordt vergroot of dat bestaande bebouwing buiten het bouwvlak komt te liggen;
- c. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de waterhuishouding en -kwaliteit ter plaatse;
- d. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur;
- e. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;
- f. alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige met betrekking tot de onder d en e vermelde voorwaarden en wordt voorzien in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- g. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.7.5 *Vergroting bouwvlak ten behoeve van dierenwelzijn*

Burgemeester en wethouders kunnen het bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij vergroten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. wijziging is noodzakelijk in verband met de wettelijke eisen voor de huisvesting van vee vanuit het oogpunt van dierenwelzijn;
- b. alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid vragen burgemeester en wethouders over de onder a genoemde voorwaarde schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- c. het aantal dierplaatsen wordt niet vergroot;
- d. huisvesting van de dieren elders in bestaande gebouwen binnen het bouwvlak of uitbreiding van bestaande gebouwen binnen het bouwvlak is redelijkerwijs niet mogelijk;
- e. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de waterhuishouding en -kwaliteit ter plaatse, alvorens de wijziging toe te passen, vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder;
- f. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur;
- g. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;
- h. alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige met betrekking tot de onder f en g vermelde voorwaarden en wordt voorzien in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- i. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.7.6 *Veldschuren en/of schuilgelegenheden buiten het bouwvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur' op te nemen voor het bouwen van veldschuren en/of schuilgelegenheden buiten het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. per **bedrijf bouwvlak** zijn ten hoogste twee veldschuren en/of schuilgelegenheden toegestaan;
- b. de minimale afstand tot het bouwvlak bedraagt 500 meter;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 2,5 meter, de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 meter;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de veldschuren en/of schuilgelegenheden mag niet meer dan 100 m² per bedrijf bedragen;
- e. de noodzaak voor een doelmatige agrarisch bedrijfsvoering en van situering buiten het bouwvlak is aangetoond; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- f. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur;
- g. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;
- h. alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige met betrekking tot de onder f en g vermelde voorwaarden en wordt voorzien in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- i. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen
- j. planwijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 3'.

3.7.7 Wijziging bestemming Agrarisch naar Natuur

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch wijzigen in de bestemming Natuur, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het terrein is verworven voor de inrichting als natuurgebied, dan wel hebben de eigenaar en gebruiker schriftelijk ingestemd met de natuurontwikkeling;
- b. wijziging leidt niet tot:
 1. een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
 2. negatieve effecten op de waterhuishouding; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder.

3.7.8 Wijziging bestemming Agrarisch naar Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' en / of in de bestemming 'Agrarisch' zonder aanduiding of bouwvlak **en in combinatie daarmee tevens lid 32.2 onder a wijzigen**, met inachtneming van de volgende regels:

- a. aangetoond moet zijn dat het agrarisch bedrijf is beëindigd en voortzetting van het agrarisch gebruik niet reëel is;
- b. de gronden zijn niet gelegen op een ster-locatie;
- c. de wijziging in de bestemming Wonen omvat ten hoogste de bestaande bebouwing en het daarbij behorende erf binnen het bouwvlak;
- d. de wijziging in de bestemming Wonen omvat in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak, waarbij het aantal woningen binnen het bouwvlak niet mag worden vergroot;
- e. bij wijziging van de gronden met de aanduiding 'zonder bedrijfswoning **uitgesloten**' mag ten hoogste één woning worden gebouwd, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woning kunnen, en gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;
- f. de oppervlakte van de te slopen bedrijfsbebouwing als bedoeld onder e bedraagt ten minste 1.000 m², met inachtneming van hetgeen onder g is bepaald;
- g. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
- h. het resterende deel van de gronden wordt gewijzigd in de bestemming Agrarisch zonder aanduiding of bouwvlak;
- i. bij wijziging van de gronden zonder de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' mag ten hoogste het aantal bestaande woningen worden gebouwd/gehandhaafd, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van bebouwing tot maximaal 200 m² per woning, die als bijgebouwen bij de woning worden aangemerkt, met inachtneming van hetgeen onder g is bepaald; **wijziging van lid 32.2 onder a is uitsluitend toegestaan in geval van sloop van bedrijfsgebouwen als bedoeld onder e en f, waarbij deze wijziging is gericht op het verminderen van de maximaal toelaatbare oppervlakten van bestaande bouwwerken voor het betreffende perceel met de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt;**
- j. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.7.9 Wijziging voor verwijdering van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hobbybedrijf'

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hobbybedrijf' te verwijderen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is na de planwijziging sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- c. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- d. indien tevens een vergroting van het bouwvlak noodzakelijk is, is het bepaalde in lid 3.7.3 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 4 Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven met uitzondering van fruitteelt, sierteelt, bollenteelt en paardenhouderijen;
 - b. het behoud, herstel en de ontwikkeling van het waterhuishoudkundig systeem;
 - c. het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapsstructuur;
 - d. het behoud, herstel en de ontwikkeling van de voorkomende natuurwaarden;
- en tevens voor:
- e. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': een intensieve veehouderij;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': een terrein en/of gebouw voor opslag;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hobbybedrijf en in afwijking van de aanhef: uitsluitend': een agrarisch hobbybedrijf, daaronder begrepen de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – buitenopslag fouragehandel': tevens buitenopslag ten behoeve van een fouragehandel;
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – houtopslag': een houtopslagloods;
- alsmede voor:
- j. aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
 - k. de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals, wegen en paden, tuinen, erven, groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen;
 - l. beweiding door paarden waaronder recreatie en hobby paarden.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

4.2.1 Bedrijfsbebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak

- a. tenzij anders is bepaald, mogen binnen bouwvlakken gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder tevens worden begrepen een buitenrijbaan en/of een stadmolen, en teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde kassen, worden gerealiseerd;
- b. de goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 11 meter;
- c. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt 10 meter;
- d. de maximale hoogte van teeltondersteunende voorzieningen bedraagt 4 meter, de maximale oppervlakte 300 m² per bedrijf;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hobbybedrijf' is het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen niet toegestaan;
- f. de maximale hoogte van erf- of terreinafscheidingen achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning bedraagt 2 meter;
- g. de maximale hoogte van silo's, niet zijnde mestlo's en watersilo's, bedraagt

- 12 meter;
- h. de maximale hoogte van sleufsilos bedraagt 3 meter;
- i. de maximale hoogte van bouwwerken voor mestopslag bedraagt 10 meter en de maximale inhoud bedraagt 2.500 m³, exclusief de mestopslagruimten onder gebouwen;
- j. de oppervlakte van een buitenrijbaan bedraagt maximaal 1.200 m²;
- k. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een buitenrijbaan bedraagt 2 meter;
- l. de maximale hoogte van lichtmasten ten behoeve van een buitenrijbaan bedraagt 8 meter.

4.2.2 *Bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen binnen het bouwvlak*

- a. per bouwvlak mag één woning, inclusief aan- en uitbouwen, worden gebouwd, tenzij met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een ander maximaal aantal wooneenheden is aangegeven, waarbij het aantal wooneenheden het aantal woningen aangeeft;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van een bouwvlak met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - houtopslag' geen bedrijfswoning worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – kleine woning' bedraagt de inhoud van de bedrijfswoning **inclusief aan- en uitbouwen** maximaal 400 m³;
- d. de inhoud van overige bedrijfswoningen inclusief aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 600 m³;
- e. de goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter;
- f. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bedraagt 80 m² per bedrijfswoning, tenzij met de maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' anders is bepaald;
- g. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter.

4.2.3 *Buiten het bouwvlak*

- a. buiten het bouwvlak mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen, teeltondersteunende voorzieningen en overkappingen zijnde, ten behoeve van extensieve dagrecreatie zoals zitbanken en routeborden, worden gebouwd met een maximale hoogte van 2 meter.

4.3 **Ontheffing van de bouwregels**

4.3.1 *Vergroten mestopslag binnen het bouwvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.2.1 onder i voor het vergroten van de inhoudsmaat van een bouwwerk voor mestopslag, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. na de vergroting bedraagt de inhoud van het bouwwerk voor mestopslag maximaal 5.000 m³, exclusief de mestopslagruimte onder de gebouwen.

4.3.2 *Vergroten bedrijfswoning*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.2.2 onder c en d voor het vergroten van de inhoudsmaat van een bedrijfswoning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting mag maximaal 25% **van de inhoud van de bedrijfswoning (inclusief**

aan- en uitbouwen) op het moment van in werking treding van de herziening bedragen tot maximaal 800 m³ inclusief aan- en uitbouwen;

- b. het landschap in de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- c. het ontwerp van de woning sluit goed aan bij het karakter van het buitengebied en de omgeving;
- d. de woning wordt landschappelijk goed ingepast in de omgeving;
- e. de maatvoeringseisen voor woningen worden in acht genomen;
- f. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

4.3.3 Mestopslag en silo's buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.2.3 onder a, voor het bouwen van een bouwwerk voor kadaveropslag, mestopslag, waterbassins en silo's buiten het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. sleufsilo's, anders dan voor mestopslag, zijn buiten het bouwvlak tot een gezamenlijke oppervlakte van 500 m² en een maximale hoogte van 2 meter toegestaan;
- b. per agrarisch bedrijf is buiten het bouwvlak ten hoogste één bouwwerk voor mestopslag tot een inhoud van 1000 m³ en een maximale hoogte van 6 meter toegestaan;
- c. per agrarisch bedrijf is buiten het bouwvlak ten hoogste één bouwwerk voor kadaveropslag tot een inhoud van 25 m³ en een maximale hoogte van 2,5 meter toegestaan;
- d. een bouwwerk wordt gesitueerd in directe aansluiting op het desbetreffende bouwvlak;
- e. de noodzaak voor een doelmatige agrarisch bedrijfsvoering en van situering buiten het bouwvlak is aangetoond;
- f. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur en de voorkomende natuurwaarden;
- g. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;
- h. alvorens ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige met betrekking tot de onder f en g vermelde voorwaarden en wordt voorzien in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- i. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

4.3.4 Ontheffing buitenrijbaan

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.2.3 onder a, ten behoeve van het bouwen van een buitenrijbaan buiten het bouwvlak ten behoeve van het houden van paarden, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond moet zijn dat de buitenrijbaan niet geheel of gedeeltelijk binnen het bouwvlak of, indien sprake is van een buitenrijbaan ten behoeve van en behorend bij een woning, niet binnen de bestemming Wonen kan worden gerealiseerd;
- b. een buitenrijbaan wordt gerealiseerd direct aansluitend aan het agrarische bouwvlak of op gronden grenzend aan bestemmingsvlakken van andere bestemmingen waar een woning toegestaan en aanwezig is;
- c. de oppervlakte van een buitenrijbaan ten behoeve van een agrarisch bedrijf

- bedraagt maximaal 1.200 m²;
- d. de oppervlakte van een buitenrijbaan ten behoeve van en behorend bij een woning en als onderdeel van een nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf bedraagt maximaal 800 m²;
 - e. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2 meter;
 - f. de maximale hoogte van lichtmasten bedraagt 8 meter;
 - g. ontheffing wordt niet verleend voor een buitenrijbaan gelegen voor de voorgevellijn van de bebouwing;
 - h. ontheffing wordt niet verleend binnen een afstand van 50 meter ten opzichte van de meest nabij gelegen woning van derden;
 - i. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;
 - j. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur en de voorkomende natuurwaarden;
 - k. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 3' en binnen een afstand van 50 meter van de door de provincie in de Verordening Ruimte vastgestelde begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur is het realiseren van een buitenrijbaan en het oprichten van lichtmasten slechts toegestaan als de wezenlijke ecologische kenmerken, waarden en potenties van de Ecologische Hoofdstructuur niet significant worden aangetast;
 - l. alvorens ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige met betrekking tot de onder i, j en k vermelde voorwaarden en wordt voorzien in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
 - m. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

4.3.5 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.2.3 onder a, ten behoeve van het realiseren van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de teeltondersteunende voorzieningen worden gerealiseerd in de vorm van boog- en/of tunnelkassen;
- b. de teeltondersteunende voorzieningen worden gerealiseerd direct aansluitend aan het agrarische bouwvlak;
- c. ontheffing wordt verleend voor een periode van ten hoogste maart tot en met september in één kalenderjaar;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 500 m² per bedrijf;
- e. de maximale hoogte bedraagt 4 meter;
- f. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur en de voorkomende natuurwaarden;
- g. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- h. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 3' en binnen een afstand van 50 meter van de door de provincie in de Verordening Ruimte vastgestelde begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur is het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen slechts toegestaan als de wezenlijke ecologische kenmerken, waarden en potenties van de Ecologische Hoofdstructuur niet significant worden aangetast; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige.

4.4 Gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. detailhandel, anders dan het verkopen van streekeigen producten of ter plaatse geproduceerde producten met een oppervlakte van ten hoogste 150 m², is niet toegestaan;
- b. niet-agrarische bedrijfsmatige nevenactiviteiten zijn niet toegestaan;
- c. fokkerijen en mesterijen van eenden, ganzen en kalkoenen in de open lucht alsmede pelsdierhouderijen, vis-, wormen- en madenkwekerijen zijn niet toegestaan;
- d. de opslag van goederen en materialen is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het eigen bedrijf binnen het bouwvlak en achter de voorgevellijn van de bedrijfsgebouwen;
- e. teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend gedurende de periode van maart tot en met september toegestaan;
- f. het gebruik van afdekfolie buiten een bouwvlak is niet toegestaan;
- g. containervelden zijn buiten een bouwvlak niet toegestaan;
- h. waterbassins zijn niet toegestaan;
- i. mestbassins, niet zijnde bouwwerken, zijn buiten een bouwvlak niet toegestaan;
- j. het aanbieden van meer dan 3 kamers ten behoeve van bed & breakfast per agrarische bedrijfswoning is niet toegestaan;
- k. bed & breakfast is niet toegestaan in een bijgebouw;
- l. bed & breakfast is niet toegestaan op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwonwikkelingsgebied';
- m. bewoning anders dan door één afzonderlijk huishouden is niet toegestaan;
- n. permanente of tijdelijke bewoning van bedrijfs- en bijgebouwen is niet toegestaan;
- o. het gebruiken van een bedrijfsgebouw of bijgebouw bij de woning, ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
- p. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- q. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- r. uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hobbybedrijf', waarbij de oppervlakte maximaal 50 m² van het vloeroppervlak van de betrokken bedrijfswoning bedraagt inclusief de bijgebouwen;
- s. de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan indien deze activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner;
- t. uitsluitend ten behoeve van de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is beperkte verkoop van artikelen toegestaan.

4.5 Ontheffing van de gebruiksregels

4.5.1 Ontheffing ten behoeve van mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.4 onder o voor het bieden van mantelzorg in een bijgebouw of een tijdelijke unit, met in achtname van het volgende:

- a. ontheffing wordt slechts verleend ter plaatse van een bouwperceel waarop krachtens het plan een bedrijfswoning is toegestaan en ook feitelijk aanwezig is;

- b. ontheffing wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- c. ontheffing wordt slechts verleend als een zorgindicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) wordt overgelegd voor Awbz-zorg thuis;
- d. uit de indicatie van het CIZ moet blijken dat sprake is van mantelzorg voor minimaal zes maanden;
- e. de indicatie moet na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan zijn afgegeven voor minimaal zes maanden en geldig zijn op het moment van de aanvraag om bouwvergunning;
- f. de oppervlakte in gebruik voor mantelzorg bedraagt maximaal 80 m²;
- g. indien sprake is van een tijdelijke unit dient deze te voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - 1. een tijdelijke unit wordt geplaatst aan de achterzijde of zijgevel van de bestaande woning, waarbij plaatsing aan de zijgevel slechts is toegestaan als de afstand tot de voorgevelrooilijn ten minste 3 meter bedraagt;
 - 2. de afstand van een tijdelijke unit tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen bedraagt ten minste 2 meter;
- h. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- i. ontheffing wordt verleend voor de duur van de periode waarin mantelzorg wordt geboden.

4.5.2 Twee bedrijfshoofden

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het gebruik van de **bestaande** bedrijfswoning ten behoeve van de huisvesting van het huishouden van een tweede bedrijfshoofd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. ontheffing is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- b. het agrarisch bedrijf biedt naar omvang en aard van de bedrijfsactiviteiten duurzaam aan twee volwaardige arbeidskrachten een volledige of nagenoeg volledige dagtaak;
- c. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

4.5.3 Huisvesting van tijdelijke werknemers

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.4 onder n ten behoeve van huisvesting van tijdelijke werknemers in bestaande agrarische bedrijfsgebouwen binnen een bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. ontheffing niet wordt verleend voor gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur';
- b. ontheffing wordt verleend voor realisatie van niet-zelfstandige wooneenheden in bestaande gebouwen;
- c. het gezamenlijk oppervlak van de wooneenheden in bestaande gebouwen bedraagt ten hoogste 200 m²;
- d. ontheffing wordt verleend voor de periode tussen 15 maart en 15 september en/of van maximaal zes (6) weken buiten die periode per jaar indien sprake is van een piekbelasting in de werkzaamheden gedurende deze periode;
- e. het betreft een volwaardig agrarisch bedrijf; alvorens de ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- f. het is alleen toegestaan werknemers te huisvesten die werkzaam zijn op het bij het bouwvlak behorende agrarische bedrijf;

- g. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- h. de beschikbare ruimte per persoon bedraagt ten minste 12 m².

4.5.4 Plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor het toestaan van het gebruik van een bedrijfswoning voor bewoning door personen die niet voldoen aan het bepaalde in lid 1.22, met in achtneming van het volgende:

- a. afwijking wordt slechts verleend ter plaatse van percelen waarop krachtens het plan een woning is toegestaan die ook feitelijk aanwezig is;
- b. afwijking wordt slechts verleend indien op het bouwvlak sprake is van een agrarisch bedrijf;
- c. in samenhang met de afwijking voor het gebruik is bouwen toegestaan mits in overeenstemming met het bepaalde in 4.2;
- d. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

4.6 Aanlegvergunning

4.6.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden –Landschaps – en natuurwaarden' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, vergraven, verruimen, uitdiepen of dempen van sloten, greppels, vijvers en andere wateren;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- c. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting, niet zijnde agrarische beplantingen;
- d. het aanleggen van drainage;
- e. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
- f. het aanleggen of verharderen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverharding;
- g. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.6.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 4.6.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:

- a. behoren tot normaal onderhoud en beheer waaronder begrepen worden de normale agrarisch exploitatie ten dienste van de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

4.6.3 Voorwaarden voor een aanlegvergunning

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.6.1 zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de in lid 4.1 onder b, c en d genoemde waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

4.6.4 Advisering over de aanlegvergunning

Alvorens te beslissen omtrent een aanlegvergunning als bedoeld in lid 4.6.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de waterbeheerder, omtrent de voorwaarde zoals genoemd in lid 4.6.3.

4.6.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 4.6.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

4.7 Wijzigingsbevoegdheden

4.7.1 Vormverandering bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bouwvlak van grondgebonden agrarische bedrijven wijzigen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. vormverandering is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- b. de wijziging heeft niet tot gevolg dat de oppervlakte van het bouwvlak wordt vergroot of dat bestaande bebouwing buiten het bouwvlak komt te liggen;
- c. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de waterhuishouding en -kwaliteit ter plaatse;
- d. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur en de voorkomende natuurwaarden;
- e. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;
- f. alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige met betrekking tot de onder d en e vermelde voorwaarden en wordt voorzien in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- g. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

4.7.2 Vergroting bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het bouwvlak van grondgebonden agrarische bedrijven vergroten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf en vergroting van het bouwvlak is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- b. de oppervlakte van een bouwvlak kleiner dan of gelijk aan 1,2 hectare mag worden vergroot tot 1,5 hectare;
- c. de oppervlakte van een bouwvlak dat, ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan, meer bedraagt dan 1,2 hectare mag met ten hoogste 25% worden vergroot tot een maximum van 2 hectare;
- d. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de waterhuishouding en -kwaliteit ter plaatse, alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder;
- e. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur en de voorkomende natuurwaarden;
- f. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;

- g. alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige met betrekking tot de onder e en f vermelde voorwaarden en wordt voorzien in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- h. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

4.7.3 Vormverandering bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij veranderen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf en vormverandering is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- b. de wijziging heeft niet tot gevolg dat de oppervlakte van het bouwvlak wordt vergroot of dat bestaande bebouwing buiten het bouwvlak komt te liggen;
- c. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de waterhuishouding en -kwaliteit ter plaatse;
- d. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur en de voorkomende natuurwaarden;
- e. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;
- f. alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige met betrekking tot de onder d en e vermelde voorwaarden en wordt voorzien in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- g. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

4.7.4 Vergroting bouwvlak ten behoeve van dierenwelzijn

Burgemeester en wethouders kunnen het bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij vergroten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf en de vergroting van het bouwvlak is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- b. wijziging is noodzakelijk in verband met de wettelijke eisen voor de huisvesting van vee vanuit het oogpunt van dierenwelzijn;
- c. alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid vragen burgemeester en wethouders over onder de a en b genoemde voorwaarden schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- d. het aantal dierplaatsen wordt niet vergroot;
- e. huisvesting van de dieren elders in bestaande gebouwen binnen het bouwvlak of uitbreiding van bestaande gebouwen binnen het bouwvlak is redelijkerwijs niet mogelijk;
- f. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de waterhuishouding en -kwaliteit ter plaatse, alvorens de wijziging toe te passen, vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder;
- g. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur en de voorkomende natuurwaarden;
- h. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;
- i. alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders advies van de

- landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige met betrekking tot de onder g en h vermelde voorwaarden en wordt voorzien in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- j. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

4.7.5 Wijziging bestemming Agrarisch naar Natuur

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch wijzigen in de bestemming Natuur, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het terrein is verworven voor de inrichting als natuurgebied, dan wel hebben de eigenaar en gebruiker schriftelijk ingestemd met de natuurontwikkeling;
- b. wijziging leidt niet tot:
 1. een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
 2. negatieve effecten op de waterhuishouding; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder.

4.7.6 Wijziging bestemming Agrarisch met waarden naar Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch met waarden – Landschaps – en natuurwaarden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' en / of in de bestemming Agrarisch met waarden – Landschaps – en natuurwaarden zonder aanduiding of bouwvlak **en in combinatie daarmee tevens lid 32.2 onder a wijzigen**, met inachtneming van de volgende regels:

- a. aangetoond moet zijn dat het agrarisch bedrijf is beëindigd en voortzetting van het agrarisch gebruik niet reëel is;
- b. de gronden zijn niet gelegen op een ster-locatie;
- c. de wijziging in de bestemming Wonen omvat ten hoogste de bestaande bebouwing en het daarbij behorende erf binnen het bouwvlak;
- d. de wijziging in de bestemming Wonen omvat in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak, waarbij het aantal woningen binnen het bouwvlak niet mag worden vergroot;
- e. bij wijziging van de gronden met de aanduiding 'zonder bedrijfswoning **uitgesloten**' mag ten hoogste één woning worden gebouwd, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woning kunnen, en gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;
- f. de oppervlakte van de te slopen bedrijfsbebouwing als bedoeld onder e bedraagt ten minste 1.000 m², met inachtneming van hetgeen onder g is bepaald;
- g. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
- h. het resterende deel van de gronden wordt gewijzigd in de bestemming Agrarisch met waarden – Landschaps – en natuurwaarden zonder aanduiding of bouwvlak;
- i. **bij wijziging van de gronden zonder de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' mag ten hoogste het aantal bestaande woningen worden gebouwd/gehandhaafd, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van bebouwing tot maximaal 200 m² per woning, die als bijgebouwen bij de woning worden aangemerkt, met inachtneming van hetgeen onder g is bepaald; wijziging van lid 32.2 onder a is uitsluitend toegestaan in geval van sloop van bedrijfsgebouwen als bedoeld onder e en f, waarbij deze wijziging is gericht op het verminderen van de maximaal**

toelaatbare oppervlakten van bestaande bouwwerken voor het betreffende perceel met de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt;

- j. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

4.7.7 Wijziging voor verwijdering van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hobbybedrijf'

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hobbybedrijf' te verwijderen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is na de planwijziging sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- c. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- d. indien tevens een vergroting van het bouwvlak noodzakelijk is, is het bepaalde in lid 4.7.2 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 5 Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – Beekdal

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – Beekdal' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven met uitzondering van fruitteelt, sierteelt, bollenteelt en paardenhouderijen;
 - b. het behoud, herstel en de ontwikkeling van het waterhuishoudkundig systeem;
 - c. het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschapsstructuur;
 - d. behoud en herstel van het aanwezige reliëf;
- en tevens voor:
- e. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': een intensieve veehouderij;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hobbybedrijf' en in afwijking van de aanhef: uitsluitend : een agrarisch hobbybedrijf, daaronder begrepen de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur': een veldschuur;
- alsmede voor:
- h. aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
 - i. de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals, wegen en paden, tuinen, erven, groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen;
 - j. beweiding door paarden waaronder recreatie en hobby paarden.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

5.2.1 Bedrijfsbebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak

- a. tenzij anders is bepaald, mogen binnen bouwvlakken gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder tevens worden begrepen een buitenrijbaan en/of een stapmolen, en teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde kassen, worden gerealiseerd;
- b. bouwvlakken die met de figuur 'relatie' zijn verbonden, worden aangemerkt als één bouwvlak;
- c. aanduidingen voor bouwvlakken die met de figuur 'relatie' zijn verbonden, gelden per afzonderlijk (deel)bouwvlak;
- d. de goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 11 meter;
- e. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt 10 meter;
- f. de maximale hoogte van teeltondersteunende voorzieningen bedraagt 4 meter, de maximale oppervlakte 300 m² per bedrijf;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hobbybedrijf' is het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen niet toegestaan;
- h. de maximale hoogte van erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevellijn van de bedrijfswoning bedraagt 1 meter;
- i. de maximale hoogte van erf- of terreinafscheidingen achter de voorgevellijn van de

- bedrijfswoning bedraagt 2 meter;
- j. de maximale hoogte van silo's, niet zijnde mestsilos en watersilos, bedraagt 12 meter;
 - k. de maximale hoogte van sleufsilos bedraagt 3 meter;
 - l. de maximale hoogte van bouwwerken voor mestopslag bedraagt 10 meter en de maximale inhoud bedraagt 2.500 m³, exclusief de mestopslagruimten onder gebouwen;
 - m. de oppervlakte van een buitenrijbaan bedraagt maximaal 1.200 m²;
 - n. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een buitenrijbaan bedraagt 2 meter;
 - o. de maximale hoogte van lichtmasten ten behoeve van een buitenrijbaan bedraagt 8 meter.

5.2.2 Bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen binnen het bouwvlak

- a. per bouwvlak mag één bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, worden gebouwd, tenzij met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een ander maximaal aantal wooneenheden is aangegeven, waarbij het aantal wooneenheden het aantal woningen aangeeft;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van een bouwvlak met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur' geen bedrijfswoning worden gebouwd;
- c. de inhoud van de bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 600 m³;
- d. de goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter;
- e. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bedraagt 80 m² per bedrijfswoning, tenzij met de maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' anders is bepaald;
- f. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter.

5.2.3 Buiten het bouwvlak

- a. buiten het bouwvlak mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen, teeltondersteunende voorzieningen en overkappingen zijnde, ten behoeve van extensieve dagrecreatie zoals zitbanken en routeborden, worden gebouwd met een maximale hoogte van 2 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur' een veldschuur worden gebouwd met een goothoogte van maximaal 2,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 4 meter.

5.3 Ontheffing van de bouwregels

5.3.1 Vergroten mestopslag binnen het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.2.1 onder l voor het vergroten van de inhoudsmaat van mestopslagruimte, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. na de vergroting bedraagt de inhoud van het bouwwerk voor mestopslag maximaal 5.000 m³, exclusief de mestopslagruimte onder de gebouwen.

5.3.2 Vergroten bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.2.2 onder c voor het vergroten van de inhoudsmaat van een bedrijfswoning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting mag maximaal 25% van de inhoud van de bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen) op het moment van in werking treding van de herziening bedragen tot maximaal 800 m³ inclusief aan- en uitbouwen;
- b. het landschap in de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- c. het ontwerp van de woning sluit goed aan bij het karakter van het buitengebied en de omgeving;
- d. de woning wordt landschappelijk goed ingepast in de omgeving;
- e. de maatvoeringseisen voor woningen worden in acht genomen;
- f. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

5.3.3 Mestopslag en silo's buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.2.3 onder a voor het bouwen van een bouwwerk voor kadaveropslag, mestopslag, waterbassins en silo's buiten het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. sleufsilos, anders dan voor mestopslag, zijn buiten het bouwvlak tot een gezamenlijke oppervlakte van 500 m² en een maximale hoogte van 2 meter toegestaan;
- b. per agrarisch bedrijf is buiten het bouwvlak ten hoogste één bouwwerk voor mestopslag tot een inhoud van 1000 m³ en een maximale hoogte van 6 meter toegestaan;
- c. per agrarisch bedrijf is buiten het bouwvlak ten hoogste één bouwwerk voor kadaveropslag tot een inhoud van 25 m³ en een maximale hoogte van 2,5 meter toegestaan;
- d. een bouwwerk wordt gesitueerd in directe aansluiting op het desbetreffende bouwvlak;
- e. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en van situering buiten het bouwvlak is aangetoond;
- f. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur en het aanwezige reliëf;
- g. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving; alvorens ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige en voorzien wordt in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- h. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

5.3.4 Ontheffing buitenrijbaan

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.2.3 onder a, ten behoeve van het bouwen van een buitenrijbaan buiten het bouwvlak ten behoeve van het houden van paarden, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond moet zijn dat de buitenrijbaan niet geheel of gedeeltelijk binnen het bouwvlak of, indien sprake is van een buitenrijbaan ten behoeve van en behorend bij

- een woning, niet binnen de bestemming Wonen kan worden gerealiseerd;
- b. een buitenrijbaan wordt gerealiseerd direct aansluitend aan het agrarische bouwvlak of op gronden grenzend aan bestemmingsvlakken van andere bestemmingen waar een woning toegestaan en aanwezig is;
- c. de oppervlakte van een buitenrijbaan ten behoeve van een agrarisch bedrijf bedraagt maximaal 1.200 m²;
- d. de oppervlakte van een buitenrijbaan ten behoeve van en behorend bij een woning en als onderdeel van een nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf bedraagt maximaal 800 m²;
- e. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2 meter;
- f. de maximale hoogte van lichtmasten bedraagt 8 meter;
- g. ontheffing wordt niet verleend voor een buitenrijbaan gelegen voor de voorgevellijn van de bebouwing;
- h. ontheffing wordt niet verleend binnen een afstand van 50 meter ten opzichte van de meest nabij gelegen woning van derden;
- i. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;
- j. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur en het aanwezige reliëf;
- k. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 3' en binnen een afstand van 50 meter van de door de provincie in de Verordening Ruimte vastgestelde begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur is het realiseren van een buitenrijbaan en het oprichten van lichtmasten slechts toegestaan als de wezenlijke ecologische kenmerken, waarden en potenties van de Ecologische Hoofdstructuur niet significant worden aangetast;
- l. alvorens ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige met betrekking tot de onder i, j en k vermelde voorwaarden en wordt voorzien in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- m. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

5.3.5 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.2.3 onder a, ten behoeve van het realiseren van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de teeltondersteunende voorzieningen worden gerealiseerd in de vorm van boog- en/of tunnelkassen;
- b. de teeltondersteunende voorzieningen worden gerealiseerd direct aansluitend aan het agrarische bouwvlak;
- c. ontheffing wordt verleend voor een periode van ten hoogste maart tot en met september in één kalenderjaar;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 500 m² per bedrijf;
- e. de maximale hoogte bedraagt 4 meter;
- f. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur en het aanwezige reliëf;
- g. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- h. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 3' en binnen een afstand van 50 meter van de door de provincie in de Verordening Ruimte

vastgestelde begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur is het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen slechts toegestaan als de wezenlijke ecologische kenmerken, waarden en potenties van de Ecologische Hoofdstructuur niet significant worden aangetast; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige.

5.4 Gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. detailhandel, anders dan het verkopen van streekeigen producten of ter plaatse geproduceerde producten met een oppervlakte van ten hoogste 150 m², is niet toegestaan;
- b. niet-agrarische bedrijfsmatige nevenactiviteiten zijn niet toegestaan;
- c. fokkerijen en mesterijen van eenden, ganzen en kalkoenen in de open lucht alsmede pelsdierhouderijen, vis-, wormen- en madenkwekerijen zijn niet toegestaan;
- d. de opslag van goederen en materialen is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het eigen bedrijf binnen het bouwvlak en achter de voorgevellijn van de bedrijfsgebouwen;
- e. teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend gedurende de periode van maart tot en met september toegestaan;
- f. het gebruik van afdekfolie buiten een bouwvlak is niet toegestaan;
- g. containervelden zijn buiten een bouwvlak niet toegestaan;
- h. waterbassins zijn niet toegestaan;
- i. mestbassins, niet zijnde bouwwerken, zijn buiten een bouwvlak niet toegestaan;
- j. het aanbieden van meer dan 3 kamers ten behoeve van bed & breakfast per agrarische bedrijfswoning is niet toegestaan;
- k. bed & breakfast is niet toegestaan in een bijgebouw;
- l. bed & breakfast is niet toegestaan op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied';
- m. bewoning anders dan door één afzonderlijk huishouden is niet toegestaan;
- n. permanente of tijdelijke bewoning van bedrijfs- en bijgebouwen is niet toegestaan;
- o. het gebruiken van een bedrijfsgebouw of bijgebouw bij de woning, ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
- p. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- q. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- r. uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hobbybedrijf', waarbij de oppervlakte maximaal 50 m² van het vloeroppervlak van de betrokken bedrijfswoning bedraagt inclusief de bijgebouwen;
- s. de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan indien deze activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner;
- t. uitsluitend ten behoeve van de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is beperkte verkoop van artikelen toegestaan;
- u. niet-agrarisch gebruik en/ of gebruik anders dan ten behoeve van het bijbehorende bouwvlak van gebouwen met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur' is niet toegestaan.

5.5 Ontheffing van de gebruiksregels

5.5.1 Ontheffing ten behoeve van mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.4 onder o voor het bieden van mantelzorg in een woning, aan- of uitbouw of een bijgebouw of een tijdelijke unit, met in achtneming van het volgende:

- a. ontheffing wordt slechts verleend ter plaatse van een bouwperceel waarop krachtens het plan een bedrijfswoning is toegestaan en ook feitelijk aanwezig is;
- b. ontheffing wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- c. ontheffing wordt slechts verleend als een zorgindicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) wordt overgelegd voor Awbz-zorg thuis;
- d. uit de indicatie van het CIZ moet blijken dat sprake is van mantelzorg voor minimaal zes maanden;
- e. de indicatie moet na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan zijn afgegeven voor minimaal zes maanden en geldig zijn op het moment van de aanvraag om bouwvergunning;
- f. de oppervlakte in gebruik voor mantelzorg bedraagt maximaal 80 m²;
- g. indien sprake is van een tijdelijke unit dient deze te voldoen aan de volgende voorwaarden:
 1. een tijdelijke unit wordt geplaatst aan de achterzijde of zijgevel van de bestaande woning, waarbij plaatsing aan de zijgevel slechts is toegestaan als de afstand tot de voorgevelrooilijn ten minste 3 meter bedraagt;
 2. de afstand van een tijdelijke unit tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen bedraagt ten minste 2 meter;
- h. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- i. ontheffing wordt verleend voor de duur van de periode waarin mantelzorg wordt geboden.

5.5.2 Twee bedrijfshoofden

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het gebruik van de **bestaande** bedrijfswoning ten behoeve van de huisvesting van het huishouden van een tweede bedrijfshoofd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. ontheffing is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- b. het agrarisch bedrijf biedt naar omvang en aard van de bedrijfsactiviteiten duurzaam aan twee volwaardige arbeidskrachten een volledige of nagenoeg volledige dagtaak;
- c. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

5.5.3 Huisvesting van tijdelijke werknemers

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.4 onder n ten behoeve van huisvesting van tijdelijke werknemers in bestaande agrarische bedrijfsgebouwen binnen een bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. ontheffing niet wordt verleend voor gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur';
- b. ontheffing wordt verleend voor realisatie van niet-zelfstandige wooneenheden in bestaande gebouwen;
- c. het gezamenlijk oppervlak van de wooneenheden in bestaande gebouwen bedraagt ten hoogste 200 m²;

- d. ontheffing wordt verleend voor de periode tussen 15 maart en 15 september en/of van maximaal zes (6) weken buiten die periode per jaar indien sprake is van een piekbelasting in de werkzaamheden gedurende deze periode;
- e. het betreft een volwaardig agrarisch bedrijf; alvorens de ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- f. het is alleen toegestaan werknemers te huisvesten die werkzaam zijn op het bij het bouwvlak behorende agrarische bedrijf;
- g. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- h. de beschikbare ruimte per persoon bedraagt ten minste 12 m².

5.5.4 Plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 voor het toestaan van het gebruik van een bedrijfswoning voor bewoning door personen die niet voldoen aan het bepaalde in lid 1.22, met in achtneming van het volgende:

- a. afwijking wordt slechts verleend ter plaatse van percelen waarop krachtens het plan een woning is toegestaan die ook feitelijk aanwezig is;
- b. afwijking wordt slechts verleend indien op het bouwvlak sprake is van een agrarisch bedrijf;
- c. in samenhang met de afwijking voor het gebruik is bouwen toegestaan mits in overeenstemming met het bepaalde in 5.2;
- d. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

5.6 Aanlegvergunning

5.6.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden - Beekdal' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, vergraven, verruimen, uitdiepen of dempen van sloten, greppels, vijvers en andere wateren;
- b. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- c. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen.
- d. uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en ophogen van gronden;
- e. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.6.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 5.6.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:

- a. behoren tot normaal onderhoud en beheer waaronder begrepen worden de normale agrarische exploitatie ten dienste van de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. binnen bouwvlakken worden uitgevoerd.

5.6.3 Voorwaarden voor een aanlegvergunning

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.6.1 zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de in lid 5.1 onder b, c en d genoemde waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

5.6.4 Advisering over de aanlegvergunning

Alvorens te beslissen omtrent een aanlegvergunning als bedoeld in lid 5.6.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de waterbeheerder, omtrent de voorwaarde zoals genoemd in lid 5.6.3.

5.6.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 5.6.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

5.7 Wijzigingsbevoegdheden

5.7.1 Vormverandering bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bouwvlak van grondgebonden agrarische bedrijven wijzigen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. vormverandering is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- b. de wijziging heeft niet tot gevolg dat de oppervlakte van het bouwvlak wordt vergroot of dat bestaande bebouwing buiten het bouwvlak komt te liggen;
- c. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de waterhuishouding en -kwaliteit ter plaatse;
- d. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur en het aanwezige reliëf;
- e. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;
- f. alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige met betrekking tot de onder d en e vermelde voorwaarden en wordt voorzien in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- g. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

5.7.2 Vergroting bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het bouwvlak van grondgebonden agrarische bedrijven vergroten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf en vergroting van het bouwvlak is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- b. de oppervlakte van een bouwvlak kleiner dan of gelijk aan 1,2 hectare mag worden vergroot tot 1,5 hectare;
- c. de oppervlakte van een bouwvlak dat, ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan, meer bedraagt dan 1,2 hectare mag met ten hoogste 25% worden vergroot tot een maximum van 2 hectare;

- d. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de waterhuishouding en –kwaliteit ter plaatse, alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder;
- e. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur en het aanwezige reliëf;
- f. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;
- g. alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige met betrekking tot de onder e en f vermelde voorwaarden en wordt voorzien in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- h. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

5.7.3 Vormverandering bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij veranderen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf en vormverandering is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- b. de wijziging heeft niet tot gevolg dat de oppervlakte van het bouwvlak wordt vergroot of dat bestaande bebouwing buiten het bouwvlak komt te liggen;
- c. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de waterhuishouding en –kwaliteit ter plaatse;
- d. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur en het aanwezige reliëf;
- e. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;
- f. alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige met betrekking tot de onder d en e vermelde voorwaarden en wordt voorzien in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- g. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

5.7.4 Vergroting bouwvlak ten behoeve van dierenwelzijn

Burgemeester en wethouders kunnen het bouwvlak van een intensieve veehouderij vergroten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf en de vergroting van het bouwvlak is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- b. wijziging is noodzakelijk in verband met de wettelijke eisen voor de huisvesting van vee vanuit het oogpunt van dierenwelzijn;
- c. alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid vragen burgemeester en wethouders over de onder a en b genoemde voorwaarden schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- d. het aantal dierplaatsen wordt niet vergroot;
- e. huisvesting van de dieren elders in bestaande gebouwen binnen het bouwvlak of uitbreiding van bestaande gebouwen binnen het bouwvlak is redelijkerwijs niet mogelijk;
- f. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de waterhuishouding en

- kwaliteit ter plaatse, alvorens de wijziging toe te passen, vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder;
- g. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur en het aanwezige reliëf;
- h. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;
- i. alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige met betrekking tot de onder g en h vermelde voorwaarden en wordt voorzien in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing; wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

5.7.5 *Wijziging bestemming Agrarisch naar Natuur*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch wijzigen in de bestemming Natuur, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het terrein is verworven voor de inrichting als natuurgebied, dan wel hebben de eigenaar en gebruiker schriftelijk ingestemd met de natuurontwikkeling;
- b. wijziging leidt niet tot:
 - 1. een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
 - 2. negatieve effecten op de waterhuishouding; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder.

5.7.6 *Wijziging bestemming Agrarisch met waarden naar Wonen*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – Beekdal' ter plaatse van de 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' en / of in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – Beekdal' zonder aanduiding of bouwvlak, met inachtneming van de volgende regels:

- a. aangetoond moet zijn dat het agrarisch bedrijf is beëindigd en voortzetting van het agrarisch gebruik niet reëel is;
- b. de gronden zijn niet gelegen op een ster-locatie;
- c. de wijziging in de bestemming Wonen omvat ten hoogste de bestaande bebouwing en het daarbij behorende erf binnen het bouwvlak;
- d. de wijziging in de bestemming Wonen omvat in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak, waarbij het aantal woningen binnen het bouwvlak niet mag worden vergroot;
- e. bij wijziging van de gronden met de aanduiding 'zonder bedrijfswoning uitgesloten' mag ten hoogste één woning worden gebouwd, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woning kunnen, en gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;
- f. de oppervlakte van de te slopen bedrijfsbebouwing als bedoeld onder e bedraagt ten minste 1.000 m², met inachtneming van hetgeen onder g is bepaald;
- g. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
- h. het resterende deel van de gronden wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – Beekdal' zonder aanduiding of bouwvlak;
- i. bij wijziging van de gronden zonder de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' mag ten hoogste het aantal bestaande woningen worden gebouwd/gehandhaafd, mits

vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van bebouwing tot maximaal 200 m² per woning, die als bijgebouwen bij de woning worden aangemerkt, met inachtneming van hetgeen onder g is bepaald; wijziging van lid 32.2 onder a is uitsluitend toegestaan in geval van sloop van bedrijfsgebouwen als bedoeld onder e en f, waarbij deze wijziging is gericht op het verminderen van de maximaal toelaatbare oppervlakten van bestaande bouwwerken voor het betreffende perceel met de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt;

- j. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

5.7.7 Wijziging voor verwijdering van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hobbybedrijf'

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hobbybedrijf' te verwijderen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is na de planwijziging sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- c. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- d. indien tevens een vergroting van het bouwvlak noodzakelijk is, is het bepaalde in lid 5.7.2 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 6 Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – Reliëf

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – Reliëf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven met uitzondering van fruitteelt, sierteelt, bollenteelt en paardenhouderijen;
 - b. het behoud, herstel en de ontwikkeling van het waterhuishoudkundig systeem;
 - c. het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschapsstructuur;
 - d. het behoud, herstel, en ontwikkeling van groot- en kleinschalig reliëf;
- en tevens voor:
- e. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': een intensieve veehouderij;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': tevens een nutsvoorziening;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hobbybedrijf en in afwijking van de aanhef: uitsluitend een agrarisch hobbybedrijf, daaronder begrepen de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij': een paardenhouderij;
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur': een veldschuur;
 - j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - mestvergistingsinstallatie': een mestvergistingsinstallatie;
 - k. ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij': een zorgboerderij;
- alsmede voor:
- l. aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
 - m. de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals, wegen en paden, tuinen, erven, groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen;
 - n. beweiding door paarden waaronder recreatie en hobby paarden.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

6.2.1 Bedrijfsbebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak

- a. tenzij anders is bepaald, mogen binnen bouwvlakken gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder tevens worden begrepen een buitenrijbaan en/of een stapmolen, en teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde kassen, worden gerealiseerd;
- b. bouwvlakken die met de figuur 'relatie' zijn verbonden, worden aangemerkt als één bouwvlak;
- c. aanduidingen voor bouwvlakken die met de figuur 'relatie' zijn verbonden, gelden per afzonderlijk (deel)bouwvlak;
- d. de goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 10 11 meter;
- e. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt 11 10 meter;
- f. de maximale hoogte van teeltondersteunende voorzieningen bedraagt 4 meter, de maximale oppervlakte 300 m² per bedrijf;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hobbybedrijf'

is het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen niet toegestaan;

- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - mestvergistingsinstallatie' mag een mestvergistingsinstallatie worden gerealiseerd, bestaande uit twee vergisters, beide met een diameter van maximaal 21 meter en een inhoud van maximaal 2.500 m³ per stuk, en een navergister, met een diameter van maximaal 31 m en een inhoud van maximaal 5.000 m³;
- i. de maximale hoogte van erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevellijn van de bedrijfswoning bedraagt 1 meter;
- j. de maximale hoogte van erf- of terreinafscheidingen achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning bedraagt 2 meter;
- k. de maximale hoogte van silo's, niet zijnde mestsilos en watersilos, bedraagt 12 meter;
- l. de maximale hoogte van sleufsilos bedraagt 3 meter;
- m. de maximale hoogte van bouwwerken voor mestopslag bedraagt 10 meter en de maximale inhoud bedraagt 2.500 m³, exclusief de mestopslagruimten onder gebouwen;
- n. de oppervlakte van een buitenrijbaan bedraagt maximaal 1.200 m²;
- o. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een buitenrijbaan bedraagt 2 meter;
- p. de maximale hoogte van lichtmasten ten behoeve van een buitenrijbaan bedraagt 8 meter.

6.2.2 *Bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen binnen het bouwvlak*

- a. per bouwvlak mag één bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, worden gebouwd, tenzij met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een ander maximaal aantal wooneenheden is aangegeven, waarbij het aantal wooneenheden het aantal woningen aangeeft;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van een bouwvlak met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur' geen bedrijfswoning worden gebouwd;
- c. de inhoud van de bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 600 m³;
- d. de goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter;
- e. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bedraagt 80 m² per bedrijfswoning, tenzij met de maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' anders is bepaald;
- f. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter.

6.2.3 *Buiten het bouwvlak*

- a. buiten het bouwvlak mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen, teeltondersteunende voorzieningen en overkappingen zijnde, ten behoeve van extensieve dagrecreatie zoals zitbanken en routeborden, worden gebouwd met een maximale hoogte van 2 meter.

6.3 Ontheffing van de bouwregels

6.3.1 Vergroten mestopslag binnen het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 6.2.1 onder m voor het vergroten van de inhoudsmaat van een bouwwerk voor mestopslag, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. na de vergroting bedraagt de inhoud van het bouwwerk voor mestopslag maximaal 5.000 m³, exclusief de mestopslagruimte onder de gebouwen.

6.3.2 Vergroten bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 6.2.2 onder c voor het vergroten van de inhoudsmaat van een bedrijfswoning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting mag maximaal 25% van de inhoud van de bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen) op het moment van in werking treding van de herziening bedragen tot maximaal 800 m³ inclusief aan- en uitbouwen;
- b. het landschap in de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- c. het ontwerp van de woning sluit goed aan bij het karakter van het buitengebied en de omgeving;
- d. de woning wordt landschappelijk goed ingepast in de omgeving;
- e. de maatvoeringseisen voor woningen worden in acht genomen;
- f. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

6.3.3 Mestopslag en silo's buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 6.2.3 onder a voor het bouwen van een bouwwerk voor kadaveropslag, mestopslag, waterbassins en silo's buiten het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. sleufsilos, anders dan voor mestopslag, zijn buiten het bouwvlak tot een gezamenlijke oppervlakte van 500 m² en een maximale hoogte van 2 meter toegestaan;
- b. per agrarisch bedrijf is buiten het bouwvlak ten hoogste één bouwwerk voor mestopslag tot een inhoud van 1000 m³ en een maximale hoogte van 6 meter toegestaan;
- c. per agrarisch bedrijf is buiten het bouwvlak ten hoogste één bouwwerk voor kadaveropslag tot een inhoud van 25 m³ en een maximale hoogte van 2,5 meter toegestaan;
- d. een bouwwerk wordt gesitueerd in directe aansluiting op het desbetreffende bouwvlak;
- e. de noodzaak voor een doelmatige agrarisch bedrijfsvoering en van situering buiten het bouwvlak is aangetoond;
- f. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur en het groot- en kleinschalig reliëf;
- g. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving; alvorens ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige en voorzien wordt in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- h. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en

ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

6.3.4 *Ontheffing buitenrijbaan*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 6.2.3 onder a, ten behoeve van het bouwen van een buitenrijbaan buiten het bouwvlak ten behoeve van het houden van paarden, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond moet zijn dat de buitenrijbaan niet geheel of gedeeltelijk binnen het bouwvlak of, indien sprake is van een buitenrijbaan ten behoeve van en behorend bij een woning, niet binnen de bestemming Wonen kan worden gerealiseerd;
- b. een buitenrijbaan wordt gerealiseerd direct aansluitend aan het agrarische bouwvlak of op gronden grenzend aan bestemmingsvlakken van andere bestemmingen waar een woning toegestaan en aanwezig is;
- c. de oppervlakte van een buitenrijbaan ten behoeve van een agrarisch bedrijf bedraagt maximaal 1.200 m²;
- d. de oppervlakte van een buitenrijbaan ten behoeve van en behorend bij een woning en als onderdeel van een nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf bedraagt maximaal 800 m²;
- e. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2 meter;
- f. de maximale hoogte van lichtmasten bedraagt 8 meter;
- g. ontheffing wordt niet verleend voor een buitenrijbaan gelegen voor de voorgevellijn van de bebouwing;
- h. ontheffing wordt niet verleend binnen een afstand van 50 meter ten opzichte van de meest nabij gelegen woning van derden;
- i. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;
- j. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur en het groot- en kleinschalig reliëf;
- k. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 3' en binnen een afstand van 50 meter van de door de provincie in de Verordening Ruimte vastgestelde begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur is het realiseren van een buitenrijbaan en het oprichten van lichtmasten slechts toegestaan als de wezenlijke ecologische kenmerken, waarden en potenties van de Ecologische Hoofdstructuur niet significant worden aangetast;
- l. alvorens ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige met betrekking tot de onder i, j en k vermelde voorwaarden en wordt voorzien in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- m. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

6.3.5 *Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 6.2.3 onder a, ten behoeve van het realiseren van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de teeltondersteunende voorzieningen worden gerealiseerd in de vorm van boog- en/of tunnelkassen;
- b. de teeltondersteunende voorzieningen worden gerealiseerd direct aansluitend aan het agrarische bouwvlak;
- c. ontheffing wordt verleend voor een periode van ten hoogste maart tot en met september in één kalenderjaar;

- d. de gezamenlijke oppervlakte van de teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 500 m² per bedrijf;
- e. de maximale hoogte bedraagt 4 meter;
- f. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur en het groot- en kleinschalig reliëf;
- g. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- h. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 3' en binnen een afstand van 50 meter van de door de provincie in de Verordening Ruimte vastgestelde begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur is het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen slechts toegestaan als de wezenlijke ecologische kenmerken, waarden en potenties van de Ecologische Hoofdstructuur niet significant worden aangetast; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige.

6.4 Gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. detailhandel, anders dan het verkopen van streekelijke producten of ter plaatse geproduceerde producten met een oppervlakte van ten hoogste 150 m², is niet toegestaan;
- b. niet-agrarische bedrijfsmatige nevenactiviteiten zijn niet toegestaan;
- c. fokkerijen en mesterijen van eenden, ganzen en kalkoenen in de open lucht alsmede pelsdierhouderijen, vis-, wormen- en madenkwekerijen zijn niet toegestaan;
- d. de opslag van goederen en materialen is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het eigen bedrijf binnen het bouwvlak en achter de voorgevellijn van de bedrijfsgebouwen;
- e. teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend gedurende de periode van maart tot en met september toegestaan;
- f. het gebruik van afdekfolie buiten een bouwvlak is niet toegestaan;
- g. containervelden zijn buiten een bouwvlak niet toegestaan;
- h. waterbassins zijn niet toegestaan;
- i. mestbassins, niet zijnde bouwwerken, zijn buiten een bouwvlak niet toegestaan;
- j. het aanbieden van meer dan 3 kamers ten behoeve van bed en breakfast per bedrijfswoning is niet toegestaan;
- k. bed & breakfast is niet toegestaan in een bijgebouw;
- l. bed & breakfast is niet toegestaan op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied';
- m. bewoning anders dan door één afzonderlijk huishouden is niet toegestaan;
- n. permanente of tijdelijke bewoning van bedrijfs- en bijgebouwen is niet toegestaan;
- o. het gebruiken van een bedrijfsgebouw of bijgebouw bij de woning, ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
- p. het gebruik door derden van een indoor rijbaan bij een paardenhouderij of agrarisch bedrijf is niet toegestaan;
- q. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- r. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

- s. uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hobbybedrijf', waarbij de oppervlakte maximaal 50 m² van het vloeroppervlak van de betrokken bedrijfswoning bedraagt inclusief de bijgebouwen;
- t. de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan indien deze activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner;
- u. uitsluitend ten behoeve van de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is beperkte verkoop van artikelen toegestaan;
- v. niet-agrarisch gebruik en/ of gebruik anders dan ten behoeve van het bijbehorende bouwvlak van gebouwen met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur' is niet toegestaan.

6.5 Ontheffing van de gebruiksregels

6.5.1 Ontheffing ten behoeve van mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 6.4 onder o voor het bieden van mantelzorg in een woning, aan- of uitbouw of een bijgebouw of een tijdelijke unit, met in achtneming van het volgende:

- a. ontheffing wordt slechts verleend ter plaatse van een bouwperceel waarop krachtens het plan een bedrijfswoning is toegestaan en ook feitelijk aanwezig is;
- b. ontheffing wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- c. ontheffing wordt slechts verleend als een zorgindicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) wordt overgelegd voor Awbz-zorg thuis;
- d. uit de indicatie van het CIZ moet blijken dat sprake is van mantelzorg voor minimaal zes maanden;
- e. de indicatie moet na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan zijn afgegeven voor minimaal zes maanden en geldig zijn op het moment van de aanvraag om bouwvergunning;
- f. de oppervlakte in gebruik voor mantelzorg bedraagt maximaal 80 m²;
- g. indien sprake is van een tijdelijke unit dient deze te voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - 1. een tijdelijke unit wordt geplaatst aan de achterzijde of zijgevel van de bestaande woning, waarbij plaatsing aan de zijgevel slechts is toegestaan als de afstand tot de voorgevelrooilijn ten minste 3 meter bedraagt;
 - 2. de afstand van een tijdelijke unit tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen bedraagt ten minste 2 meter;
- h. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- i. ontheffing wordt verleend voor de duur van de periode waarin mantelzorg wordt geboden.

6.5.2 Twee bedrijfshoofden

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het gebruik van de **bestaande** bedrijfswoning ten behoeve van de huisvesting van het huishouden van een tweede bedrijfshoofd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. ontheffing is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- b. het agrarisch bedrijf biedt naar omvang en aard van de bedrijfsactiviteiten duurzaam aan twee volwaardige arbeidskrachten een volledige of nagenoeg volledige dagtaak;
- c. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

6.5.3 Huisvesting van tijdelijke werknemers

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 6.4 onder n ten behoeve van huisvesting van tijdelijke werknemers in bestaande agrarische bedrijfsgebouwen binnen een bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. ontheffing niet wordt verleend voor gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur';
- b. ontheffing wordt verleend voor realisatie van niet-zelfstandige wooneenheden in bestaande gebouwen;
- c. het gezamenlijk oppervlak van de wooneenheden in bestaande gebouwen bedraagt ten hoogste 200 m²;
- d. ontheffing wordt verleend voor de periode tussen 15 maart en 15 september en/of van maximaal zes (6) weken buiten die periode per jaar indien sprake is van een piekbelasting in de werkzaamheden gedurende deze periode;
- e. het betreft een volwaardig agrarisch bedrijf; alvorens de ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- f. het is alleen toegestaan werknemers te huisvesten die werkzaam zijn op het bij het bouwvlak behorende agrarische bedrijf;
- g. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- h. de beschikbare ruimte per persoon bedraagt ten minste 12 m².

6.5.4 Ontheffing gebruik indoor rijbanen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 6.4 onder p ten behoeve van het gebruik door derden van een indoor rijbaan bij een paardenhouderij of agrarisch bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het parkeren dient binnen het betreffende bouwvlak plaats te vinden;
- b. in vergelijking met het toegestane gebruik mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- c. ontheffing wordt niet verleend voor het gebruik van de rijbaan in verenigings- en/of wedstrijdverband;
- d. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

6.5.5 Plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 voor het toestaan van het gebruik van een bedrijfswoning voor bewoning door personen die niet voldoen aan het bepaalde in lid 1.22, met in achtneming van het volgende:

- a. afwijking wordt slechts verleend ter plaatse van percelen waarop krachtens het plan een woning is toegestaan die ook feitelijk aanwezig is;
- b. afwijking wordt slechts verleend indien op het bouwvlak sprake is van een agrarisch bedrijf;
- c. in samenhang met de afwijking voor het gebruik is bouwen toegestaan mits in overeenstemming met het bepaalde in 6.2;
- d. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

6.6 Aanlegvergunning

6.6.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – Reliëf' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, vergraven, verruimen, uitdiepen of dempen van sloten, greppels, vijvers en andere wateren;
- b. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- d. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.6.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 6.6.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:

- a. behoren tot normaal onderhoud en beheer waaronder begrepen worden de normale agrarische exploitatie ten dienste van de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. binnen bouwvlakken worden uitgevoerd.

6.6.3 Voorwaarden voor een aanlegvergunning

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 6.6.1 zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de in lid 6.1 onder b, c en d genoemde waarden van de gronden of de aanwezige landschapselementen niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

6.6.4 Advisering over de aanlegvergunning

Alvorens te beslissen omtrent een aanlegvergunning als bedoeld in lid 6.6.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de waterbeheerder, omtrent de voorwaarde zoals genoemd in lid 6.6.3.

6.6.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 6.6.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

6.7 Wijzigingsbevoegdheden

6.7.1 Collectieve mestopslag

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van gronden wijzigen ten behoeve van de realisatie van een collectieve mestopslag buiten het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud bedraagt maximaal 5000 m³ en de maximale hoogte bedraagt 6 meter;
- b. een goede wegontsluiting van de betreffende locatie is gewaarborgd;
- c. de noodzaak van situering buiten het bouwvlak is aangetoond; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van

- de agrarisch deskundige;
- d. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur en van het groot- en kleinschalig reliëf;
- e. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;
- f. alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige met betrekking tot de onder d en e vermelde voorwaarden en wordt voorzien in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- g. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

6.7.2 Vormverandering bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bouwvlak van grondgebonden agrarische bedrijven wijzigen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. vormverandering is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- b. de wijziging heeft niet tot gevolg dat de oppervlakte van het bouwvlak wordt vergroot of dat bestaande bebouwing buiten het bouwvlak komt te liggen;
- c. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de waterhuishouding en -kwaliteit ter plaatse;
- d. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur en van het groot- en kleinschalig reliëf;
- e. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;
- f. alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige met betrekking tot de onder d en e vermelde voorwaarden en wordt voorzien in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- g. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

6.7.3 Vergroting bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het bouwvlak van grondgebonden agrarische bedrijven vergroten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf en vergroting van het bouwvlak is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- b. de oppervlakte van een bouwvlak kleiner dan of gelijk aan 1,2 hectare mag worden vergroot tot 1,5 hectare;
- c. de oppervlakte van een bouwvlak dat, ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan, meer bedraagt dan 1,2 hectare mag met ten hoogste 25% worden vergroot tot een maximum van 2 hectare;
- d. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de waterhuishouding en -kwaliteit ter plaatse, alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder;
- e. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur en van het groot- en kleinschalig reliëf;
- f. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de

- kenmerken van de omgeving;
- g. alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige met betrekking tot de onder e en f vermelde voorwaarden en wordt voorzien in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- h. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

6.7.4 Vormverandering bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij veranderen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf en vormverandering is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- b. de wijziging heeft niet tot gevolg dat de oppervlakte van het bouwvlak wordt vergroot of dat bestaande bebouwing buiten het bouwvlak komt te liggen;
- c. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de waterhuishouding en -kwaliteit ter plaatse;
- d. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur en van het groot- en kleinschalig reliëf;
- e. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;
- f. alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige met betrekking tot de onder d en e vermelde voorwaarden en wordt voorzien in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- g. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

6.7.5 Vergroting bouwvlak ten behoeve van dierenwelzijn

Burgemeester en wethouders kunnen het bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij vergroten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf en de vergroting van het bouwvlak is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- b. wijziging is noodzakelijk in verband met de wettelijke eisen voor de huisvesting van vee vanuit het oogpunt van dierenwelzijn;
- c. alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid vragen burgemeester en wethouders over onder a en b genoemde voorwaarden schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- d. het aantal dierplaatsen wordt niet vergroot;
- e. huisvesting van de dieren elders in bestaande gebouwen binnen het bouwvlak of uitbreiding van bestaande gebouwen binnen het bouwvlak is redelijkerwijs niet mogelijk;
- f. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de waterhuishouding en -kwaliteit ter plaatse, alvorens de wijziging toe te passen, vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder;
- g. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur en van het groot- en kleinschalig reliëf;
- h. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;

- i. alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige met betrekking tot de onder g en h vermelde voorwaarden en wordt voorzien in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- j. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

6.7.6 Veldschuren en/of schuilgelegenheden buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door een bouwvlak op te nemen met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur' voor het bouwen van veldschuren en/of schuilgelegenheden buiten het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. per bedrijf zijn ten hoogste twee veldschuren en/of schuilgelegenheden toegestaan;
- b. de minimale afstand tot het bouwvlak bedraagt 500 meter;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 2,5 meter, de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 meter;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de veldschuren en/of schuilgelegenheden mag niet meer dan 100 m² per bedrijf bedragen;
- e. de noodzaak voor een doelmatige agrarisch bedrijfsvoering en van situering buiten het bouwvlak is aangetoond; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- f. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur en van het groot- en kleinschalig reliëf;
- g. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;
- h. alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige met betrekking tot de onder f en g vermelde voorwaarden en wordt voorzien in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- i. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- j. planwijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 3'.

6.7.7 Wijziging bestemming Agrarisch naar Natuur

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch wijzigen in de bestemming Natuur, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het terrein is verworven voor de inrichting als natuurgebied, dan wel hebben de eigenaar en gebruiker schriftelijk ingestemd met de natuurontwikkeling;
- b. wijziging leidt niet tot:
 - 1. een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
 - 2. negatieve effecten op de waterhuishouding; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder.

6.7.8 Wijziging bestemming Agrarisch met waarden naar Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – Reliëf ter plaatse van de aanduiding bouwvlak wijzigen in de bestemming Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' en / of in de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – Reliëf zonder aanduiding of bouwvlak **en in combinatie daarmee tevens lid 32.2 onder a wijzigen**, met inachtneming van de volgende regels:

- a. aangetoond moet zijn dat het agrarisch bedrijf is beëindigd en voortzetting van het agrarisch gebruik niet reëel is;
- b. de gronden zijn niet gelegen op een ster-locatie;
- c. de wijziging in de bestemming 'Wonen' omvat ten hoogste de bestaande bebouwing en het daarbij behorende erf binnen het bouwvlak;
- d. de wijziging in de bestemming Wonen omvat in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak, waarbij het aantal woningen binnen het bouwvlak niet mag worden vergroot;
- e. bij wijziging van de gronden met de aanduiding 'zonder bedrijfswoning **uitgesloten**' mag ten hoogste één woning worden gebouwd, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woning kunnen, en gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;
- f. de oppervlakte van de te slopen bedrijfsbebouwing als bedoeld onder e bedraagt ten minste 1.000 m², met inachtneming van hetgeen onder g is bepaald;
- g. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
- h. het resterende deel van de gronden wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – Reliëf' zonder aanduiding of bouwvlak;
- i. **bij wijziging van de gronden zonder de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' mag ten hoogste het aantal bestaande woningen worden gebouwd/gehandhaafd, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van bebouwing tot maximaal 200 m² per woning, die als bijgebouwen bij de woning worden aangemerkt, met inachtneming van hetgeen onder g is bepaald; wijziging van lid 32.2 onder a is uitsluitend toegestaan in geval van sloop van bedrijfsgebouwen als bedoeld onder e en f, waarbij deze wijziging is gericht op het verminderen van de maximaal toelaatbare oppervlakten van bestaande bouwwerken voor het betreffende perceel met de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt;**
- j. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

6.7.9 Wijziging voor verwijdering van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hobbybedrijf'

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hobbybedrijf' te verwijderen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is na de planwijziging sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- c. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- d. indien tevens een vergroting van het bouwvlak noodzakelijk is, is het bepaalde in lid 6.7.3 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 7 Bedrijf

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling': een caravanstalling;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'hovenier': een hoveniersbedrijf;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': een opslagbedrijf behorende tot maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bedrijfsverzamelgebouw': een bedrijfsverzamelgebouw ten behoeve van bedrijven uit categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijfsverzamelgebouw Maarsbergseweg 69, atelierruimte, **gezondheidscentrum** en/of oefenruimte voor muziekbands;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bouwbedrijf': een bouwbedrijf;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – elektrotechnisch- en schildersbedrijf': een elektrotechnisch- en schildersbedrijf;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – een houtbewerkingsbedrijf': een houtbewerkingsbedrijf;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – groothandel in hout- en bouwmaterialen': een groothandel in hout- en bouwmaterialen;
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – houthandel': een houthandel;
 - j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – interieurbouwbedrijf': een interieurbouwbedrijf;
 - k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – landbouwmechanisatiebedrijf': een landbouwmechanisatiebedrijf;
 - l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – loonwerkersbedrijf': een loonwerkersbedrijf;
 - m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – loonwerkers- en sloopbedrijf': een loonwerkers- en sloopbedrijf;
 - n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – metaalbewerkingsbedrijf': een metaalbewerkingsbedrijf;
 - o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – showmodellen': detailhandel in kampeershuisjes, carports, pergola's, veranda's, speeltoestellen, erfafscheidingen en daarmee vergelijkbare producten;
 - p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – service- en installatiebedrijf': een service- en installatiebedrijf;
 - q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf': een transportbedrijf;
 - r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – vogelasiel': een vogelasiel;
 - s. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – vrachtwagenstalling 1': een vrachtwagenstalling;
 - t. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – vrachtwagenstalling 2': een vrachtwagenstalling;
- alsmede voor:
- u. de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen en paden, tuinen, erven, groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

7.2.1 *Bedrijfsbebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak*

- a. binnen bouwvlakken mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd;
- b. de maximale bebouwingsoppervlakte van gebouwen en overkappingen, waarbij de woning niet is inbegrepen, bedraagt per bouwvlak niet meer dan is aangegeven met de maatvoeringsaanduiding 'maximale oppervlakte (bbo)';
- c. de goothoogte en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan is aangegeven met de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte';
- d. showmodellen worden uitsluitend geplaatst op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - showmodellen', de gezamenlijke oppervlakte van de showmodellen bedraagt niet meer dan 250 m² en de hoogte bedraagt maximaal 6 meter;
- e. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt niet meer dan 6 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
- f. de maximale hoogte van erf- of terreinafscheidingen bedraagt 2 meter.

7.2.2 *Bedrijfswoning*

- a. per bouwvlak mag één bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, worden gebouwd, tenzij met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een ander maximaal aantal wooneenheden is aangegeven, waarbij het aantal wooneenheden het aantal woningen aangeeft;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van een bouwvlak met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning worden gebouwd;
- c. de inhoud van de bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 600 m³;
- d. de goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter;
- e. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bedraagt 80 m² per bedrijfswoning, tenzij met de maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte (m2)' anders is bepaald;
- f. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter.

7.2.3 *Buiten het bouwvlak*

Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd met een maximale hoogte van 2 meter.

7.3 Ontheffing van de bouwregels

7.3.1 *Vergroten bebouwingsoppervlakte gebouwen en overkappingen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 7.2.1 onder b voor het vergroten van de bebouwingsoppervlakte van gebouwen en overkappingen met ten hoogste 15% mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het landschap in de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- b. de bebouwing wordt landschappelijk goed ingepast in de omgeving;
- c. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en

ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

- d. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 3' en binnen een afstand van 50 meter van de door de provincie in de Verordening Ruimte vastgestelde begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur is vergroting met 100 m² of meer slechts toegestaan als de wezenlijke ecologische kenmerken, waarden en potenties van de Ecologische Hoofdstructuur niet significant worden aangetast; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige.

7.3.2 Vergroten bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het vergroten van de inhoudsmaat van een bedrijfswoning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting mag maximaal 25% van de inhoud van de bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen) op het moment van in werking treding van de herziening bedragen tot maximaal 800 m³ inclusief aan- en uitbouwen;
- b. het landschap in de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- c. het ontwerp van de woning sluit goed aan bij het karakter van het buitengebied en de omgeving;
- d. de woning wordt landschappelijk goed ingepast in de omgeving;
- e. de maatvoeringseisen voor woningen worden in acht genomen;
- f. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

7.4 Gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsmatige activiteiten, anders dan aangegeven met de functieaanduidingen, zijn niet toegestaan;
- b. het aanbieden van meer dan 3 kamers ten behoeve van bed & breakfast per bedrijfswoning is niet toegestaan;
- c. bed & breakfast is niet toegestaan in een bijgebouw;
- d. bed & breakfast is niet toegestaan op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwonwikkelingsgebied';
- e. de opslag van goederen en materialen is ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw', 'opslag' en 'caravanstalling' buiten de bedrijfsbebouwing niet toegestaan;
- f. het stallen van meer dan 5 vrachtwagens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – vrachtwagenstalling 1' is niet toegestaan;
- g. het stallen van meer dan 12 vrachtwagens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – vrachtwagenstalling 2' is niet toegestaan;
- h. permanente of tijdelijke bewoning van bedrijfs- en bijgebouwen is niet toegestaan;
- i. bewoning anders dan door één afzonderlijk huishouden is niet toegestaan;
- j. het gebruiken van een bedrijfsgebouw of een bijgebouw bij de woning, ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
- k. het gebruik van meer dan 25 m² bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een gezondheidscentrum op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bedrijfsverzamelgebouw' is niet toegestaan;
- l. het gebruik van de gronden voor zelfstandige kantoren is - in tegenstelling tot het gebruik als ondergeschikt kantoor bij de toelaatbare bedrijfsvoering - niet toegestaan;
- m. het gebruik van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf –

bedrijfsverzamelgebouw' aan de Zeisterweg 57 B voor de vestiging van meer dan 5 bedrijven is niet toegestaan.

7.5 Ontheffing van de gebruiksregels

7.5.1 Ontheffing ten behoeve van mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 7.4 onder j voor het bieden van mantelzorg in een woning, aan- of uitbouw of een bijgebouw of een tijdelijke unit, met in achtneming van het volgende:

- a. ontheffing wordt slechts verleend ter plaatse van een bouwperceel waarop krachtens het plan een bedrijfswoning is toegestaan en ook feitelijk aanwezig is;
- b. ontheffing wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- c. ontheffing wordt slechts verleend als een zorgindicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) wordt overgelegd voor Awbz-zorg thuis;
- d. uit de indicatie van het CIZ moet blijken dat sprake is van mantelzorg voor minimaal zes maanden;
- e. de indicatie moet na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan zijn afgegeven voor minimaal zes maanden en geldig zijn op het moment van de aanvraag om bouwvergunning;
- f. de oppervlakte in gebruik voor mantelzorg bedraagt maximaal 80 m²;
- g. indien sprake is van een tijdelijke unit dient deze te voldoen aan de volgende voorwaarden:
 1. een tijdelijke unit wordt geplaatst aan de achterzijde of zijgevel van de bestaande woning, waarbij plaatsing aan de zijgevel slechts is toegestaan als de afstand tot de voorgevelrooilijn ten minste 3 meter bedraagt;
 2. de afstand van een tijdelijke unit tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen bedraagt ten minste 2 meter;
- h. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- i. ontheffing wordt verleend voor de duur van de periode waarin mantelzorg wordt geboden.

7.6 Wijzigingsbevoegdheden

7.6.1 Wijzigen bestemming Bedrijf naar Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Bedrijf wijzigen in de bestemming Wonen **en in combinatie daarmee tevens lid 32.2 onder a wijzigen**, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond moet zijn dat het bedrijf is beëindigd;
- b. de wijziging in de bestemming Wonen omvat het gehele bestemmingsvlak, waarbij het aantal woningen niet mag worden vergroot;
- c. bij wijziging van de gronden met de aanduiding 'zonder bedrijfswoning **uitgesloten**' mag ten hoogste één woning worden gebouwd, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woning kunnen, en gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;
- d. de oppervlakte van de te slopen bedrijfsbebouwing als bedoeld onder c bedraagt ten minste 1.000 m², met inachtneming van hetgeen onder e is bepaald;
- e. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
- f. **bij wijziging van de gronden zonder de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' mag ten hoogste het aantal bestaande woningen worden gebouwd/gehandhaafd, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige (agrarische)**

bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van bebouwing tot maximaal 200 m² per woning, die als bijgebouwen bij de woning worden aangemerkt, met inachtneming van hetgeen onder e is bepaald; wijziging van lid 32.2 onder a is uitsluitend toegestaan in geval van sloop van bedrijfsgebouwen als bedoeld onder d; waarbij deze wijziging is gericht op het verminderen van de maximaal toelaatbare oppervlakten van bestaande bouwwerken voor het betreffende perceel met de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt;

- g. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

7.6.2 *Wijzigen bestemming Bedrijf naar andere vorm van bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen de functieaanduiding behorende bij de bestemming Bedrijf wijzigen ten behoeve van een ander type bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. door de wijziging ontstaan in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht geen blijvend minder gunstige gevolgen voor de omgeving van het betreffende bedrijf in vergelijking tot de gevolgen van het bedrijf waarvan de functieaanduiding wordt gewijzigd;
- b. de wijziging omvat het gehele bestemmingsvlak, waarbij het bouwvlak niet wordt vergroot;
- c. de oppervlakte, goothoogte en maximale hoogte van gebouwen zoals aangegeven met een maatvoeringsaanduiding mogen niet worden vergroot;
- d. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Artikel 8 Bos

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos;
- b. het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke en/of ecologische waarden;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': tevens een nutsvoorziening;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - houtopslag': een houtopslagloods;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - ecoduct': tevens een ecoduct;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie': tevens een zend- en ontvangstinstallatie;

alsmede voor:

- h. ondergeschikt agrarisch medegebruik;
- i. extensief dagrecreatief medegebruik en ondergeschikt educatief medegebruik;
- j. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals wegen en paden, zitbanken, informatieborden en nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, en observatieposten worden gebouwd;
- b. de hoogte van een zend-/ontvangstinstallatie als bedoeld in lid 8.1 onder g bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringsaanduiding 'maximale bouwhoogte';
- c. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en observatieposten bedraagt 2 meter;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c bedraagt de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - ecoduct' maximaal 20 meter.

8.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het bouwen van gebouwen, zoals schuilgelegenheden en observatieposten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte van het gebouw bedraagt maximaal 30 m²;
- b. de goothoogte van het gebouw bedraagt maximaal 2,5 meter;
- c. de bouwhoogte van observatieposten bedraagt maximaal 15 meter.

8.4 Gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens is niet toegestaan;
- b. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

8.5 Aanlegvergunning

8.5.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Bos zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- c. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting.

8.5.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 8.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

8.5.3 Voorwaarde voor een aanlegvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 8.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur-en/of landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

8.5.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 8.5.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 9 Cultuur en Ontspanning

9.1 Bestemmingsomschrijving

De Cultuur en Ontspanning aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning en op cultuur(beleving), waaronder begrepen tentoonstellingen en concerten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': uitsluitend een parkeerterrein;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden': tevens voor behoud en herstel van de aanwezige natuur- en landschapswaarden;

alsmede voor:

- d. de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen en paden, tuinen, erven, groenelementen, natuurvriendelijke oevers, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zitbanken, informatieborden, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

9.2.1 *Bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak*

- a. binnen bouwvlakken mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd;
- b. de bebouwingsoppervlakte van gebouwen en overkappingen, waarbij de bedrijfswoning is niet inbegrepen, bedraagt per bouwvlak niet meer dan is aangegeven met de maatvoeringsaanduiding 'maximale oppervlakte (bbo)';
- c. de goothoogte en bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan met de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven;
- d. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt 12 meter, met uitzonderingen van erf- en terreinafscheidingen;
- e. de maximale hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter.

9.2.2 *Bedrijfswoning*

- a. per bouwvlak mag één bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, worden gebouwd, tenzij met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een ander maximaal aantal wooneenheden is aangegeven, waarbij het aantal wooneenheden het aantal woningen aangeeft;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van een bouwvlak met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning worden gebouwd;
- c. de inhoud van de bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 600 m³;
- d. de goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt maximaal 6 en de bouwhoogte maximaal 10 meter;
- e. de maximale oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt 80 m² per bedrijfswoning;
- f. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter.

9.2.3 *Buiten het bouwvlak*

Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd met een maximale hoogte van 2 meter.

9.3 Ontheffing van de bouwregels

9.3.1 Vergroten bebouwingsoppervlakte gebouwen en overkappingen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 9.2.1 onder b voor het vergroten van de bebouwingsoppervlakte van gebouwen en overkappingen met ten hoogste 15% mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het landschap in de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- b. de bebouwing wordt landschappelijk goed ingepast in de omgeving;
- c. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.
- d. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 3' en binnen een afstand van 50 meter van de door de provincie in de Verordening Ruimte vastgestelde begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur is vergroting met 100 m² of meer slechts toegestaan als de wezenlijke ecologische kenmerken, waarden en potenties van de Ecologische Hoofdstructuur niet significant worden aangetast; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige.

9.3.2 Vergroten bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor de vergroting van de inhoudsmaat van een bedrijfswoning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting mag maximaal 25% **van de inhoud van de bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen) op het moment van in werking treding van de herziening** bedragen tot maximaal 800 m³ inclusief aan- en uitbouwen;
- b. het landschap in de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- c. het ontwerp van de woning sluit goed aan bij het karakter van het buitengebied en de omgeving;
- d. de woning wordt landschappelijk goed ingepast in de omgeving;
- e. de maatvoeringseisen voor woningen worden in acht genomen;
- f. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

9.4 Gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. detailhandel is niet toegestaan;
- b. de opslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn van de bedrijfsgebouwen is niet toegestaan;
- c. de opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak is niet toegestaan;
- d. het aanbieden van meer dan 3 kamers ten behoeve van bed & breakfast per bedrijfswoning is niet toegestaan;
- e. bed & breakfast is niet toegestaan in een bijgebouw;
- f. bed & breakfast is niet toegestaan op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied';
- g. permanente of tijdelijke bewoning van gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, is niet toegestaan;
- h. bewoning anders dan door één afzonderlijk huishouden is niet toegestaan;
- i. het gebruiken van een bedrijfsgebouw of een bijgebouw bij de woning, ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan.

9.5 Ontheffing van de gebruiksregels

9.5.1 Ontheffing ten behoeve van mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 9.4 onder i voor het bieden van mantelzorg in een woning, aan- of uitbouw of een bijgebouw of een tijdelijke unit, met in achtname van het volgende:

- a. ontheffing wordt slechts verleend ter plaatse van een bouwperceel waarop krachtens het plan een bedrijfswoning is toegestaan en ook feitelijk aanwezig is;
- b. ontheffing wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- c. ontheffing wordt slechts verleend als een zorgindicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) wordt overgelegd voor Awbz-zorg thuis;
- d. uit de indicatie van het CIZ moet blijken dat sprake is van mantelzorg voor minimaal zes maanden;
- e. de indicatie moet na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan zijn afgegeven voor minimaal zes maanden en geldig zijn op het moment van de aanvraag om bouwvergunning;
- f. de oppervlakte in gebruik voor mantelzorg bedraagt maximaal 80 m²;
- g. indien sprake is van een tijdelijke unit dient deze te voldoen aan de volgende voorwaarden:
 1. een tijdelijke unit wordt geplaatst aan de achterzijde of zijgevel van de bestaande woning, waarbij plaatsing aan de zijgevel slechts is toegestaan als de afstand tot de voorgevelrooilijn ten minste 3 meter bedraagt;
 2. de afstand van een tijdelijke unit tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen bedraagt ten minste 2 meter;
- h. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- i. ontheffing wordt verleend voor de duur van de periode waarin mantelzorg wordt geboden.

9.6 Aanlegvergunning

9.6.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, vergraven, verruimen, uitdiepen of dempen van sloten, greppels, vijvers en andere wateren;
- b. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- c. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen.
- d. uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepplougen, egaliseren, ontginnen en ophogen van gronden;
- e. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

9.6.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 9.6.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:

- a. behoren tot normaal onderhoud en beheer waaronder begrepen worden de normale recreatieve exploitatie ten dienste van de bestemming;

- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

9.6.3 Voorwaarden voor een aanlegvergunning

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 9.6.1 zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de in lid 9.1 onder c genoemde waarden van de gronden of de aanwezige landschapselementen niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

9.6.4 Advisering over de aanlegvergunning

Alvorens te beslissen omtrent een aanlegvergunning als bedoeld in lid 9.6.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de natuur- en landschapsdeskundige, omtrent de voorwaarde zoals genoemd in lid 9.6.3.

9.6.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 9.6.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 10 Detailhandel

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen, met lpg': uitsluitend een verkooppunt voor motorbrandstoffen, inclusief lpg, met daarbij behorende andere ondergeschikte detailhandel;

alsmede voor:

- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals wegen en paden, erven, tuinen, groenelementen, water, laad- en losvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven en nutsvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

10.2.1 Bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak

- a. binnen bouwvlakken mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd;
- b. de bebouwingsoppervlakte van gebouwen en overkappingen, waarbij de bedrijfswoning niet is inbegrepen, bedraagt per bouwvlak niet meer dan is aangegeven met de maatvoeringsaanduiding 'maximale oppervlakte (bbo)';
- c. de goothoogte en bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan met de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven;
- d. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt 6 meter, met uitzonderingen van erf- en terreinafscheidingen;
- e. de maximale hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter.

10.2.2 Bedrijfswoning

- a. per bouwvlak mag één bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, worden gebouwd, tenzij met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een ander maximaal aantal wooneenheden is aangegeven, waarbij het aantal wooneenheden het aantal woningen aangeeft;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van een bouwvlak met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning worden gebouwd;
- c. de inhoud van de bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 600 m³;
- d. de goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter;
- e. de maximale oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt 80 m² per bedrijfswoning;
- f. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter.

10.2.3 Buiten het bouwvlak

Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen, met lpg' bedraagt de maximale hoogte van 10 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
- b. Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen en bouwwerken,

geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd met een maximale hoogte van 2 meter.

10.3 Ontheffing van de bouwregels

10.3.1 Vergroten bebouwingsoppervlakte gebouwen en overkappingen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 10.2.1 onder b voor het vergroten van de bebouwingsoppervlakte van gebouwen en overkappingen met ten hoogste 15% mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het landschap in de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- b. de bebouwing wordt landschappelijk goed ingepast in de omgeving;
- c. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.
- d. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 3' en binnen een afstand van 50 meter van de door de provincie in de Verordening Ruimte vastgestelde begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur is vergroting met 100 m² of meer slechts toegestaan als de wezenlijke ecologische kenmerken, waarden en potenties van de Ecologische Hoofdstructuur niet significant worden aangetast; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige.

10.3.2 Vergroten bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor de vergroting van de inhoudsmaat van een bedrijfswoning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting mag maximaal 25% **van de inhoud van de bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen) op het moment van in werking treding van de herziening** bedragen tot maximaal 800 m³ inclusief aan- en uitbouwen;
- b. het landschap in de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- c. het ontwerp van de woning sluit goed aan bij het karakter van het buitengebied en de omgeving;
- d. de woning wordt landschappelijk goed ingepast in de omgeving;
- e. de maatvoeringseisen voor woningen worden in acht genomen;
- f. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

10.4 Gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. detailhandel in volumineuze goederen is niet toegestaan, behoudens de verkoop van motorbrandstoffen ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen, met lpg';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen, met lpg' bedraagt de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van detailhandel, anders dan de verkoop van motorbrandstoffen, ten hoogste 125 m²;
- c. de opslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn van de bedrijfsgebouwen en buiten het bouwvlak is niet toegestaan;
- d. permanente of tijdelijke bewoning van gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, is niet toegestaan;
- e. bewoning anders dan door één afzonderlijk huishouden is niet toegestaan;
- f. het gebruiken van een bedrijfsgebouw of bijgebouw bij de woning, ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan.

10.5 Ontheffing van de gebruiksregels

10.5.1 Ontheffing ten behoeve van mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 10.4 onder f voor het bieden van mantelzorg in een woning, aan- of uitbouw of een bijgebouw of een tijdelijke unit, met in achtneming van het volgende:

- a. ontheffing wordt slechts verleend ter plaatse van een bouwperceel waarop krachtens het plan een bedrijfswoning is toegestaan en ook feitelijk aanwezig is;
- b. ontheffing wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- c. ontheffing wordt slechts verleend als een zorgindicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) wordt overgelegd voor Awbz-zorg thuis;
- d. uit de indicatie van het CIZ moet blijken dat sprake is van mantelzorg voor minimaal zes maanden;
- e. de indicatie moet na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan zijn afgegeven voor minimaal zes maanden en geldig zijn op het moment van de aanvraag om bouwvergunning;
- f. de oppervlakte in gebruik voor mantelzorg bedraagt maximaal 80 m²;
- g. indien sprake is van een tijdelijke unit dient deze te voldoen aan de volgende voorwaarden:
 1. een tijdelijke unit wordt geplaatst aan de achterzijde of zijgevel van de bestaande woning, waarbij plaatsing aan de zijgevel slechts is toegestaan als de afstand tot de voorgevelrooilijn ten minste 3 meter bedraagt;
 2. de afstand van een tijdelijke unit tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen bedraagt ten minste 2 meter;
- h. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- i. ontheffing wordt verleend voor de duur van de periode waarin mantelzorg wordt geboden.

10.6 Wijzigingsbevoegdheden

10.6.1 Wijzigen bestemming Detailhandel naar Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Detailhandel wijzigen in Wonen **en in combinatie daarmee tevens lid 32.2 onder a wijzigen**, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond moet zijn dat het detailhandelsbedrijf is beëindigd;
- b. de wijziging in de bestemming Wonen omvat het gehele bestemmingsvlak waarbij het aantal woningen niet mag worden vergroot;
- c. bij wijziging van de gronden met de aanduiding 'zonder bedrijfswoning **uitgesloten**' mag ten hoogste één woning worden gebouwd, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woning kunnen, en gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;
- d. de oppervlakte van de te slopen bedrijfsbebouwing als bedoeld onder c bedraagt ten minste 1.000 m², met inachtneming van hetgeen onder e is bepaald;
- e. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
- f. **bij wijziging van de gronden zonder de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' mag ten hoogste het aantal bestaande woningen worden gebouwd/gehandhaafd, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van bebouwing tot maximaal 200 m² per woning, die als bijgebouwen bij de woning worden aangemerkt, met inachtneming van hetgeen onder is bepaald; wijziging van lid 32.2 onder a is uitsluitend toegestaan in geval van sloop van bedrijfsgebouwen als bedoeld onder c**

en d, waarbij deze wijziging is gericht op het verminderen van de maximaal toelaatbare oppervlakten van bestaande bouwwerken voor het betreffende perceel met de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt;

- g. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Artikel 11 Horeca

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
 - b. ter plaatse van aanduiding 'parkeerterrein': uitsluitend een parkeerterrein;
- alsmede voor:
- c. de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen en paden, tuinen, erven, groenelementen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zitbanken, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

11.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

11.2.1 Bedrijfsbebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak

- a. binnen bouwvlakken mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd;
- b. de maximale bebouwingsoppervlakte van gebouwen en overkappingen, waarbij de bedrijfswoning niet is inbegrepen, bedraagt per bouwvlak niet meer dan is aangegeven met een maatvoeringsaanduiding 'maximale oppervlakte (bbo)';
- c. de goothoogte en bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan met de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven;
- d. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt 10 meter, met uitzonderingen van erf- en terreinafscheidingen;
- e. de maximale hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter.

11.2.2 Bedrijfswoning

- a. per bouwvlak mag één bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, worden gebouwd, tenzij met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een ander maximaal aantal wooneenheden is aangegeven, waarbij het aantal wooneenheden het aantal woningen aangeeft;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van een bouwvlak met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - bovenwoning' is een bedrijfswoning uitsluitend toegestaan in pandig op de eerste verdieping of hoger van een bedrijfsgebouw;
- d. de inhoud van de bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 600 m³;
- e. de goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter;
- f. de maximale oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt 80 m² per bedrijfswoning;
- g. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter.

11.2.3 Buiten het bouwvlak

Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd met een maximale hoogte van 2 meter.

11.3 Ontheffing van de bouwregels

11.3.1 Vergroten bebouwingsoppervlakte gebouwen en overkappingen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 11.2.1 onder b voor het vergroten van de bebouwingsoppervlakte van gebouwen en overkappingen met ten hoogste 15% mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het landschap in de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- b. de bebouwing wordt landschappelijk goed ingepast in de omgeving;
- c. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.
- d. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 3' en binnen een afstand van 50 meter van de door de provincie in de Verordening Ruimte vastgestelde begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur is vergroting met 100 m² of meer slechts toegestaan als de wezenlijke ecologische kenmerken, waarden en potenties van de Ecologische Hoofdstructuur niet significant worden aangetast; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige.

11.3.2 Vergroten bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor de vergroting van de inhoudsmaat van een bedrijfswoning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting mag maximaal 25% van de inhoud van de bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen) op het moment van in werking treding van de herziening bedragen tot maximaal 800 m³ inclusief aan- en uitbouwen;
- b. het landschap in de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- c. het ontwerp van de woning sluit goed aan bij het karakter van het buitengebied en de omgeving;
- d. de woning wordt landschappelijk goed ingepast in de omgeving;
- e. de maatvoeringseisen voor woningen worden in acht genomen;
- f. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

11.4 Gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. detailhandel is niet toegestaan;
- b. seksinrichtingen en prostitutie zijn niet toegestaan;
- c. de opslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn van de bedrijfsgebouwen is niet toegestaan;
- d. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak is niet toegestaan;
- e. permanente of tijdelijke bewoning van gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, is niet toegestaan;
- f. bewoning anders dan door één afzonderlijk huishouden is niet toegestaan;
- g. het gebruiken van een bedrijfsgebouw of bijgebouw bij de woning, ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan.

11.5 Ontheffing van de gebruiksregels

11.5.1 Ontheffing ten behoeve van mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 11.4 onder g voor het bieden van mantelzorg in een woning, aan- of uitbouw of een bijgebouw of een tijdelijke unit, met in achtname van het volgende:

- a. ontheffing wordt slechts verleend ter plaatse van een bouwperceel waarop

- krachtens het plan een bedrijfswoning is toegestaan en ook feitelijk aanwezig is;
- b. ontheffing wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
 - c. ontheffing wordt slechts verleend als een zorgindicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) wordt overgelegd voor Awbz-zorg thuis;
 - d. uit de indicatie van het CIZ moet blijken dat sprake is van mantelzorg voor minimaal zes maanden;
 - e. de indicatie moet na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan zijn afgegeven voor minimaal zes maanden en geldig zijn op het moment van de aanvraag om bouwvergunning;
 - f. de oppervlakte in gebruik voor mantelzorg bedraagt maximaal 80 m²;
 - g. indien sprake is van een tijdelijke unit dient deze te voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - 1. een tijdelijke unit wordt geplaatst aan de achterzijde of zijgevel van de bestaande woning, waarbij plaatsing aan de zijgevel slechts is toegestaan als de afstand tot de voorgevelrooilijn ten minste 3 meter bedraagt;
 - 2. de afstand van een tijdelijke unit tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen bedraagt ten minste 2 meter;
 - h. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
 - i. ontheffing wordt verleend voor de duur van de periode waarin mantelzorg wordt geboden.

11.6 Wijzigingsbevoegdheden

11.6.1 Wijzigen bestemming naar Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Horeca wijzigen in Wonen **en in combinatie daarmee tevens lid 32.2 onder a wijzigen**, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond moet zijn dat het horecabedrijf is beëindigd;
- b. de wijziging in de bestemming Wonen omvat het gehele bestemmingsvlak, waarbij het aantal woningen niet mag worden vergroot;
- c. bij wijziging van de gronden met de aanduiding 'zonder bedrijfswoning **uitgesloten**' mag ten hoogste één woning worden gebouwd, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woning kunnen, en gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;
- d. de oppervlakte van de te slopen bedrijfsbebouwing als bedoeld onder c bedraagt ten minste 1.000 m², met inachtneming van hetgeen onder e is bepaald;
- e. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
- f. **bij wijziging van de gronden zonder de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' mag ten hoogste het aantal bestaande woningen worden gebouwd/gehandhaafd, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van bebouwing tot maximaal 200 m² per woning, die als bijgebouwen bij de woning worden aangemerkt, met inachtneming van hetgeen onder e is bepaald; wijziging van lid 32.2 onder a is uitsluitend toegestaan in geval van sloop van bedrijfsgebouwen als bedoeld onder c en d, waarbij deze wijziging is gericht op het verminderen van de maximaal toelaatbare oppervlakten van bestaande bouwwerken voor het betreffende perceel met de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt;**
- g. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Artikel 12 Kantoor

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren, al dan niet in combinatie met aan de kantoorfunctie ondergeschikte dienstverlening;
- b. de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen en paden, tuinen, erven, groenelementen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

12.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

12.2.1 Bedrijfsbebouwing binnen het bouwvlak

- a. binnen bouwvlakken mogen niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd;
- b. de bedrijfsvloeroppervlakte van gebouwen en overkappingen, waarbij de woning niet is inbegrepen, bedraagt per bouwvlak niet meer dan is aangegeven met de maatvoeringsaanduiding 'maximale oppervlakte (bvo)';
- c. de goothoogte en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan met de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven;
- d. de maximale hoogte van erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevellijn van de gebouwen bedraagt 1 meter;
- e. de maximale hoogte van erf- of terreinafscheidingen achter de voorgevellijn van de gebouwen bedraagt 2 meter;
- f. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt niet meer dan 6 meter.

12.2.2 Buiten het bouwvlak

Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd met een maximale hoogte van 2 meter.

12.3 Ontheffing van de bouwregels

12.3.1 Vergroten bebouwingsoppervlakte gebouwen en overkappingen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 12.2.1 onder b voor het vergroten van de bebouwingsoppervlakte van gebouwen en overkappingen met ten hoogste 15% mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het landschap in de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- b. de bebouwing wordt landschappelijk goed ingepast in de omgeving;
- c. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.
- d. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 3' en binnen een afstand van 50 meter van de door de provincie in de Verordening Ruimte vastgestelde begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur is vergroting met 100 m² of meer slechts toegestaan als de wezenlijke ecologische kenmerken, waarden en potenties van de Ecologische Hoofdstructuur niet significant worden aangetast; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige.

12.4 Gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. detailhandel is niet toegestaan;
- b. de opslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn van de bedrijfsgebouwen is niet toegestaan;
- c. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak is niet toegestaan;
- d. permanente of tijdelijke bewoning van gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, is niet toegestaan;
- e. het gebruiken van een bedrijfsgebouw, ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan.

12.5 Wijzigingsbevoegdheden

12.5.1 Wijzigen bestemming Kantoor naar Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Kantoor wijzigen in Wonen en in combinatie daarmee tevens lid 32.2 onder a wijzigen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond moet zijn dat het kantoor is beëindigd;
- b. de wijziging in de bestemming Wonen omvat het gehele bestemmingsvlak waarbij het aantal woningen niet mag worden vergroot;
- c. bij wijziging van de gronden met de aanduiding 'zonder bedrijfswoning uitgesloten' mag ten hoogste één woning worden gebouwd, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woning kunnen, en gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;
- d. de oppervlakte van de te slopen bedrijfsbebouwing als bedoeld onder c bedraagt ten minste 1.000 m², met inachtneming van hetgeen onder e is bepaald;
- e. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
- f. bij wijziging van de gronden zonder de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' mag ten hoogste het aantal bestaande woningen worden gebouwd/gehandhaafd, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van bebouwing tot maximaal 200 m² per woning, die als bijgebouwen bij de woning worden aangemerkt, met inachtneming van hetgeen onder e is bepaald; wijziging van lid 32.2 onder a is uitsluitend toegestaan in geval van sloop van bedrijfsgebouwen als bedoeld onder c en d, waarbij deze wijziging is gericht op het verminderen van de maximaal toelaatbare oppervlakten van bestaande bouwwerken voor het betreffende perceel met de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt;
- g. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Artikel 13 Maatschappelijk

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van gronden zonder een subbestemming: maatschappelijke voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': een terrein en/of gebouw voor opslag behorende tot maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - leefgemeenschap voor mensen met een beperking': uitsluitend een leefgemeenschap voor mensen met een beperking;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij': uitsluitend een zorgboerderij;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-waterwinning': uitsluitend voorzieningen ten behoeve van de waterwinning en het in lid 33.5 bedoelde waterwingebied;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - gasontvangststation': uitsluitend een gasontvangststation;

alsmede voor:

- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals wegen en paden, groenelementen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zitbanken en informatieborden, laad- en losvoorzieningen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

13.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels.

13.2.1 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak

- a. ter plaatse van gronden zonder een subbestemming: maatschappelijke voorzieningen;
- b. binnen bouwvlakken mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd;
- c. de maximale bebouwingsoppervlakte van gebouwen en overkappingen, waarbij de bedrijfswoning niet is inbegrepen, bedraagt per bouwvlak niet meer dan is aangegeven met de maatvoeringsaanduiding 'maximale oppervlakte (bbo)' ;
- d. de goothoogte en bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan met de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven;
- e. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt 10 meter, met uitzonderingen van erf- en terreinafscheidingen;
- f. de maximale hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- g. in afwijking van het bepaalde onder e mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - gasontvangststation' de maximale hoogte van erf- en terreinafscheidingen 3 meter bedragen.

13.2.2 Bedrijfswoning

- a. per bouwvlak mag één bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, worden gebouwd, tenzij met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een ander maximaal aantal wooneenheden is aangegeven, waarbij het aantal wooneenheden het aantal woningen aangeeft;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag ter plaatse van een bouwvlak met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning worden gebouwd;

- c. de inhoud van de bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 600 m³;
- d. de goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter;
- e. de maximale oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt 80 m² per bedrijfswoning;
- f. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter.

13.2.3 Buiten het bouwvlak

Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd met een maximale hoogte van 2 meter.

13.3 Ontheffing van de bouwregels

13.3.1 Vergroten bebouwingsoppervlakte gebouwen en overkappingen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 13.2.1 onder b voor het vergroten van de bebouwingsoppervlakte van gebouwen en overkappingen met ten hoogste 15% mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het landschap in de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- b. de bebouwing wordt landschappelijk goed ingepast in de omgeving;
- c. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.
- d. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 3' en binnen een afstand van 50 meter van de door de provincie in de Verordening Ruimte vastgestelde begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur is vergroting met 100 m² of meer slechts toegestaan als de wezenlijke ecologische kenmerken, waarden en potenties van de Ecologische Hoofdstructuur niet significant worden aangetast; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige.

13.3.2 Vergroten van de bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor de vergroting van de inhoudsmaat van een bedrijfswoning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting mag maximaal 25% van de inhoud van de bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen) op het moment van in werking treding van de herziening bedragen tot maximaal 800 m³ inclusief aan- en uitbouwen;
- b. het landschap in de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- c. het ontwerp van de woning sluit goed aan bij het karakter van het buitengebied en de omgeving;
- d. de woning wordt landschappelijk goed ingepast in de omgeving;
- e. de maatvoeringseisen voor woningen worden in acht genomen;
- f. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

13.4 Gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. detailhandel is niet toegestaan;
- b. opslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn van de gebouwen is niet toegestaan;

- c. permanente of tijdelijke bewoning van gebouwen niet zijnde bedrijfswoningen is niet toegestaan;
- d. bewoning anders dan door één afzonderlijk huishouden is niet toegestaan;
- e. het gebruiken van een bedrijfsgebouw of bijgebouw bij de woning, ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan.

13.5 Ontheffing van de gebruiksregels

13.5.1 Ontheffing ten behoeve van mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 13.4 onder e voor het bieden van mantelzorg in een woning, aan- of uitbouw of een bijgebouw of een tijdelijke unit, met in achtname van het volgende:

- a. ontheffing wordt slechts verleend ter plaatse van een bouwperceel waarop krachtens het plan een bedrijfswoning is toegestaan en ook feitelijk aanwezig is;
- b. ontheffing wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- c. ontheffing wordt slechts verleend als een zorgindicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) wordt overgelegd voor Awbz-zorg thuis;
- d. uit de indicatie van het CIZ moet blijken dat sprake is van mantelzorg voor minimaal zes maanden;
- e. de indicatie moet na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan zijn afgegeven voor minimaal zes maanden en geldig zijn op het moment van de aanvraag om bouwvergunning;
- f. de oppervlakte in gebruik voor mantelzorg bedraagt maximaal 80 m²;
- g. indien sprake is van een tijdelijke unit dient deze te voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - 1. een tijdelijke unit wordt geplaatst aan de achterzijde of zijgevel van de bestaande woning, waarbij plaatsing aan de zijgevel slechts is toegestaan als de afstand tot de voorgevelrooilijn ten minste 3 meter bedraagt;
 - 2. de afstand van een tijdelijke unit tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen bedraagt ten minste 2 meter;
- h. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- i. ontheffing wordt verleend voor de duur van de periode waarin mantelzorg wordt geboden.

13.6 Wijzigingsbevoegdheden

13.6.1 Wijzigen bestemming naar andere vorm van maatschappelijk

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk- leefgemeenschap voor mensen met een beperking' te wijzigen ten behoeve van een ander type maatschappelijke doeleinden, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er ruimtelijk geen slechtere situatie ontstaat;
- b. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

13.6.2 Wijzigen bestemming naar Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Maatschappelijk wijzigen in Wonen en in combinatie daarmee tevens lid 32.2 onder a wijzigen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond moet zijn dat de maatschappelijke functie is beëindigd;
- b. de wijziging in de bestemming Wonen omvat het gehele bestemmingsvlak waarbij

- het aantal woningen niet mag worden vergroot;
- c. bij wijziging van de gronden met de aanduiding 'zonder bedrijfswoning uitgesloten' mag ten hoogste één woning worden gebouwd, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woning kunnen, en gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;
 - d. de oppervlakte van de te slopen bedrijfsbebouwing als bedoeld onder c bedraagt ten minste 1.000 m², met inachtneming van hetgeen onder e is bepaald;
 - e. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
 - f. bij wijziging van de gronden zonder de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' mag ten hoogste het aantal bestaande woningen worden gebouwd/gehandhaafd, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van bebouwing tot maximaal 200 m² per woning, die als bijgebouwen bij de woning worden aangemerkt, met inachtneming van hetgeen onder e is bepaald; wijziging van lid 32.2 onder a is uitsluitend toegestaan in geval van sloop van bedrijfsgebouwen als bedoeld onder c en d, waarbij deze wijziging is gericht op het verminderen van de maximaal toelaatbare oppervlakten van bestaande bouwwerken voor het betreffende perceel met de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt;
 - g. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Artikel 14 Natuur

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke, natuurwetenschappelijke en/of ecologische waarden;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - ecoduct': tevens een ecoduct;

alsmede voor:

- d. ondergeschikt agrarisch medegebruik;
- e. ondergeschikt extensief dagrecreatief medegebruik en educatief medegebruik;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals wegen en paden, zitbanken, informatieborden en nutsvoorzieningen.

14.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2 meter;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - ecoduct' maximaal 20 meter.

14.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het bouwen van gebouwen, zoals schuilgelegenheden en observatieposten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte van het gebouw bedraagt maximaal 30 m²;
- b. de goothoogte van het gebouw bedraagt maximaal 2,5 meter;
- c. de bouwhoogte van observatieposten bedraagt maximaal 15 meter.

14.4 Gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens is niet toegestaan;
- b. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

14.5 Aanlegvergunning

14.5.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Natuur zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- c. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting.

14.5.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 14.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

14.5.3 Voorwaarde voor een aanlegvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 14.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur-en/of landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

14.5.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 14.5.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 15 Recreatie

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatieve voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'golfbaan': tevens een golfbaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - manege, verblijfsrecreatie en zorg': tevens een manege met minicamping, verblijfsrecreatie en zorg;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - recreatiehoeve': tevens voor een detailhandel in textielwaren met een daarbij behorend creativiteits- en cursuscentrum, een museum annex expositieruimte;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - manege met minicamping en atelierruimte': tevens een manege met minicamping en atelierruimte;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatieappartementen, theehuis en theetuin en mandenvlechterij': tevens voor recreatieappartementen, een theehuis met theetuin en een mandenvlechterij;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin': tevens een volkstuintencomplex;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden': tevens voor behoud en herstel van de aanwezige natuur- en landschapswaarden;

alsmede voor:

- i. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals wegen en paden, tuinen, erven, groenelementen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, laad- en losvoorzieningen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

15.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

15.2.1 Bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak

- a. binnen bouwvlakken mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd;
- b. de maximale bebouwingsoppervlakte van gebouwen en overkappingen, waarbij de bedrijfswoning niet is inbegrepen, bedraagt per bouwvlak niet meer dan met de maatvoeringsaanduiding 'maximale oppervlakte (bbo)' aangegeven;
- c. de goothoogte en bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan met de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven;
- d. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt 10 meter, met uitzonderingen van erf- en terreinafscheidingen;
- e. de maximale hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter.

15.2.2 Bedrijfswoning

- a. per bouwvlak mag één bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, worden gebouwd, tenzij met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een ander maximaal aantal wooneenheden is aangegeven, waarbij het aantal wooneenheden het aantal woningen aangeeft;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van een bouwvlak met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - bovenwoning' is een bedrijfswoning uitsluitend toegestaan in pandig op de eerste verdieping of hoger van een bedrijfsgebouw;

- d. de inhoud van de bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 600 m³;
- e. de goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter;
- f. de maximale oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt 80 m² per bedrijfswoning;
- g. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter.

15.2.3 Buiten het bouwvlak

Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd met een maximale hoogte van 2 meter.

15.3 Ontheffing van de bouwregels

15.3.1 Vergroten bebouwingsoppervlakte gebouwen en overkappingen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 15.2.1 onder b voor het vergroten van de bebouwingsoppervlakte van gebouwen en overkappingen met ten hoogste 15% mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het landschap in de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- b. de bebouwing wordt landschappelijk goed ingepast in de omgeving;
- c. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- d. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 3' en binnen een afstand van 50 meter van de door de provincie in de Verordening Ruimte vastgestelde begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur is vergroting met 100 m² of meer slechts toegestaan als de wezenlijke ecologische kenmerken, waarden en potenties van de Ecologische Hoofdstructuur niet significant worden aangetast; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
- e. ontheffing wordt niet verleend voor een bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen).

15.3.2 Vergroten bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor de vergroting van de inhoudsmaat van een bedrijfswoning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting mag maximaal 25% van de inhoud van de bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen) op het moment van in werking treding van de herziening bedragen tot maximaal 800 m³ inclusief aan- en uitbouwen;
- b. het landschap in de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- c. het ontwerp van de woning sluit goed aan bij het karakter van het buitengebied en de omgeving;
- d. de woning wordt landschappelijk goed ingepast in de omgeving;
- e. de maatvoeringseisen voor woningen worden in acht genomen;
- f. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

15.4 Gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. detailhandel is niet toegestaan;
- b. seksinrichtingen en prostitutie zijn niet toegestaan;
- c. permanente of tijdelijke bewoning van gebouwen niet zijnde bedrijfswoningen is niet

- toegestaan;
- d. het gebruiken van een bedrijfsgebouw of bijgebouw bij de woning, ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
 - e. opslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn van bedrijfsgebouwen is niet toegestaan;
 - f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – manege met minicamping en atelierruimte (sr-mma)' zijn ten hoogste 25 niet-permanente standplaatsen toegestaan, alsmede verblijfsruimten, niet zijnde een woning, met een gezamenlijke maximale oppervlakte van 200 m²;
 - g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatieappartementen, theehuis en theetuin met mandenvlechterij, zijn ten hoogste 2 recreatieappartementen toegestaan .

15.5 Ontheffing van de gebruiksregels

15.5.1 Ontheffing ten behoeve van mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 15.4 onder d voor het bieden van mantelzorg in een woning, aan- of uitbouw of een bijgebouw of een tijdelijke unit, met in achtneming van het volgende:

- a. ontheffing wordt slechts verleend ter plaatse van een bouwperceel waarop krachtens het plan een bedrijfswoning is toegestaan en ook feitelijk aanwezig is;
- b. ontheffing wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- c. ontheffing wordt slechts verleend als een zorgindicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) wordt overgelegd voor Awbz-zorg thuis;
- d. uit de indicatie van het CIZ moet blijken dat sprake is van mantelzorg voor minimaal zes maanden;
- e. de indicatie moet na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan zijn afgegeven voor minimaal zes maanden en geldig zijn op het moment van de aanvraag om bouwvergunning;
- f. de oppervlakte in gebruik voor mantelzorg bedraagt maximaal 80 m²;
- g. indien sprake is van een tijdelijke unit dient deze te voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - 1. een tijdelijke unit wordt geplaatst aan de achterzijde of zijgevel van de bestaande woning, waarbij plaatsing aan de zijgevel slechts is toegestaan als de afstand tot de voorgevelrooilijn ten minste 3 meter bedraagt;
 - 2. de afstand van een tijdelijke unit tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen bedraagt ten minste 2 meter;
- h. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- i. ontheffing wordt verleend voor de duur van de periode waarin mantelzorg wordt geboden.

15.6 Aanlegvergunning

15.6.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, vergraven, verruimen, uitdiepen of dempen van sloten, greppels, vijvers en andere wateren;
- b. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande

- beplanting;
- c. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen.
- d. uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en ophogen van gronden;
- e. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

15.6.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 15.6.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:

- a. behoren tot normaal onderhoud en beheer waaronder begrepen worden de normale recreatieve exploitatie ten dienste van de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

15.6.3 Voorwaarden voor een aanlegvergunning

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 15.6.1 zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de in lid 15.1 onder h genoemde waarden van de gronden of de aanwezige landschapselementen niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

15.6.4 Advisering over de aanlegvergunning

Alvorens te beslissen omtrent een aanlegvergunning als bedoeld in lid 15.6.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de natuur- en landschapsdeskundige, omtrent de voorwaarde zoals genoemd in lid 15.6.3.

15.6.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 15.6.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 16 Recreatie - Verblijfsrecreatie

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting': uitsluitend een ontsluiting ten behoeve van een verblijfsrecreatieterrein;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-1': uitsluitend een verblijfsrecreatieterrein voor permanente en niet-permanente standplaatsen en voor groepsaccommodatie;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-2': uitsluitend een verblijfsrecreatieterrein voor permanente en niet-permanente standplaatsen en recreatiewoningen met een indoor kinderspeelhal ten behoeve van het eigen terrein;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-3': uitsluitend een verblijfsrecreatieterrein voor niet-permanente standplaatsen en recreatiewoningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-4': uitsluitend een verblijfsrecreatieterrein voor permanente en niet-permanente standplaatsen en groepsaccommodatie;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-5': uitsluitend een verblijfsrecreatieterrein voor recreatiewoningen en groepsaccommodatie;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-6': uitsluitend een verblijfsrecreatieterrein voor niet-permanente standplaatsen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-7': uitsluitend een verblijfsrecreatieterrein voor recreatiewoningen en een theeschenkerij;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-8': een logiesaccommodatie;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - centrale voorzieningen': tevens voor horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten, een supermarkt en een zwembad ten behoeve van de verblijfsrecreatie op hetzelfde terrein en een zend- en ontvangstinstallatie;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - reliëf': tevens voor behoud en herstel van het klein- en grootschalige reliëf;

alsmede voor:

- l. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals voorzieningen voor dienstverlening, beheer en onderhoud, receptie, kantine en sanitaire voorzieningen, spel-, sport- en speelvoorzieningen, kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, parkeervoorzieningen, wegen, tuinen, erven, groenelementen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen;

met dien verstande dat:

- m. een strook met een breedte van 5 meter rondom de terreinen uitsluitend is bestemd voor landschappelijke inpassing van de recreatieterreinen door middel van dichte opgaande beplanting, bestaande uit streekeigen bomen en struiken.

16.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

16.2.1 Algemene regels

- a. gebouwen en overkappingen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd, met dien verstande dat deze bouwwerken niet zijn toegestaan binnen de strook als bedoeld in lid 16.1 onder m;
- b. buiten het bouwvlak mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd met een maximale

- hoogte van 2 meter;
- c. de maximale hoogte van lichtmasten en vlaggenmasten bedraagt 10 meter;
 - d. de hoogte van een zend-/ontvangstinstallatie als bedoeld in lid 16.1 onder j bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringsaanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven hoogte;
 - e. de maximale hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
 - f. de maximale hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt 3 meter;
 - g. op een permanente standplaats zijn uitsluitend stacaravans en kampeerhuisjes toegestaan;
 - h. op een permanente standplaats en bij een recreatiewoning is in aanvulling op het bepaalde onder g ten hoogste één bijgebouw toegestaan met een maximale oppervlakte van 10 m², een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale hoogte van 5 meter;
 - i. op een niet-permanente standplaats zijn geen gebouwen toegestaan;
 - j. de afstand tussen een bijgebouw en de grens van een standplaats bedraagt ten minste 1 meter;
 - k. de afstand tussen stacaravans en/of recreatiewoningen bedraagt ten minste 3 meter;
 - l. de afstand tussen bijgebouwen op standplaatsen of bij recreatiewoningen bedraagt ten minste 3 meter;
 - m. de afstand van gebouwen en stacaravans tot de grens van de aanduidingen als bedoeld in lid 16.1 onder b tot en met j bedraagt ten minste 8 meter.

16.2.2 Bedrijfswoning

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-1' bedraagt het aantal bedrijfswoningen maximaal 1;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-2' bedraagt het aantal bedrijfswoningen maximaal 3;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-4' bedraagt het aantal bedrijfswoningen maximaal 1;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-8' bedraagt het aantal bedrijfswoningen maximaal 1; ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-7' bedraagt het aantal bedrijfswoningen maximaal 1;
- e. op de overige gronden zijn geen bedrijfswoningen toegestaan;
- f. de inhoud van de bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 600 m³;
- g. de goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter;
- h. de maximale oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt 80 m² per bedrijfswoning;
- i. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter.

16.2.3 Stacaravan en kampeerhuisjes

- a. de maximale oppervlakte van een stacaravan en een kampeerhuisje bedraagt 70 m²;
- b. de bouwhoogte van een stacaravan en een kampeerhuisje bedraagt maximaal 5 meter;
- c. de afstand tussen stacaravans en kampeerhuisjes bedraagt minimaal 3 meter.

16.2.4 Recreatiewoningen

- a. Voor recreatiewoningen gelden de volgende maximum aantallen, inhoud , goot- en

bouwhoogten:

ter plaatse van de aanduiding:	totaal aantal	inhoud (m ³)	goothoogte (m)	bouwhoogte (m)
'specifieke vorm van recreatie -1'	0	n.v.t.	n.v.t.	
'specifieke vorm van recreatie -2'	416	voor 300 woningen: 200	4	8
		voor 116 woningen: 300	4	8
'specifieke vorm van recreatie -3'	geen, na wijziging 30	300 m ³	4	8
'specifieke vorm van recreatie -4'	0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
'specifieke vorm van recreatie -5'	24	200	3	5
'specifieke vorm van recreatie -6'	0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
'specifieke vorm van recreatie -7'	n.v.t.	300	4	8

- b. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 2' geldt in aanvulling op het bepaalde onder a dat in plaats van 5 niet-permanente standplaatsen 2 recreatiewoningen mogen worden gebouwd;
- c. voor de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie -7' geldt dat de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van voorzieningen en recreatiewoningen gezamenlijk maximaal 1.000 m² bedraagt.

16.2.5 Groepsaccommodatie

- a. voor groepsaccommodaties gelden de volgende maximum aantal gebouwen, oppervlakten, goot- en bouwhoogten:

ter plaatse van de aanduiding:	totaal aantal gebouwen	gezamenlijke oppervlakte (m ²)	goothoogte (m)	bouwhoogte (m)
'specifieke vorm van recreatie -1'	2	1.100	4	8
'specifieke vorm van recreatie -4'	2	300	4	8
'specifieke vorm van recreatie -5'	2	460	4	8
'specifieke vorm van recreatie -8'	2	135	3	9

- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie -1' bedraagt het aantal slaapplekken maximaal 160.

16.2.6 Voorzieningen

- a. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie -1' bedraagt maximaal 320 m²;
- b. de oppervlakte van voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie -2' bedraagt maximaal 3.000 m²;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van centrale voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie- centrale voorzieningen' bedraagt in aanvulling op het bepaalde onder b maximaal 4.000 m² ;
- d. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie -3' bedraagt maximaal 150 m²;
- e. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie -4' bedraagt maximaal 645 m²;
- f. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie -5' bedraagt maximaal 460 m²;
- g. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie -6' bedraagt maximaal 70 m²;
- h. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van voorzieningen en recreatiewoningen gezamenlijk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie -7' bedraagt maximaal 1.000 m²;
- i. de goothoogte van de voorzieningen bedraagt maximaal 4 meter en de bouwhoogte maximaal 8 meter;
- j. in afwijking van het bepaalde onder i bedraagt voor maximaal 1.600 m² voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie- centrale voorzieningen' de goothoogte maximaal 8 m en de bouwhoogte 10 meter, waarbij ten behoeve van een architectonisch accent voor maximaal 400 m² een bouwhoogte van 12 meter is toegestaan;
- k. in afwijking van het bepaalde onder h bedraagt van de voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie -5' de goothoogte maximaal 5 m;
- l. in afwijking van het bepaalde onder f bedraagt voor maximaal 1 gebouw ten behoeve van voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 5' de bouwhoogte maximaal 7,5 meter.

16.3 Ontheffing van de bouwregels

16.3.1 Individuele sanitairvoorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 16.2.1 onder h om individuele sanitairgebouwen te kunnen toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een sanitairgebouw is uitsluitend toegestaan op een niet-permanente standplaats;
- b. per niet-permanente standplaats is ten hoogste één sanitairgebouw toegestaan;
- c. de totale hoogte van individuele sanitairgebouwen bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- d. per standplaats bedraagt de oppervlakte van een individueel sanitairgebouw ten hoogste 6 m²;
- e. sanitairgebouwen mogen aaneen worden gebouwd, met dien verstande dat ten hoogste 4 sanitairgebouwen mogen worden gecombineerd in één gebouw van ten hoogste 24 m²;
- f. tussen gemeente en de betreffende campingeigenaar is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin is geborgd dat het kampeerterrein gedurende het hele jaar door middel van een adequate randbeplanting met opgaande en streekeigen beplanting wordt onttrokken aan het zicht vanuit de omgeving;
- g. individuele sanitairgebouwen zijn ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 3' slechts toegestaan als de wezenlijke ecologische kenmerken, waarden en potenties van de Ecologische Hoofdstructuur niet significant worden

aangetast; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige.

16.3.2 Vergroten bedrijfsvloeroppervlakte gebouwen en overkappingen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 16.2.6 voor het vergroten van de oppervlakte van gebouwen met ten hoogste 15% mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het landschap in de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- b. de bebouwing wordt landschappelijk goed ingepast in de omgeving;
- c. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.
- d. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 3' en binnen een afstand van 50 meter van de door de provincie in de Verordening Ruimte vastgestelde begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur is vergroting met 100 m² of meer slechts toegestaan als de wezenlijke ecologische kenmerken, waarden en potenties van de Ecologische Hoofdstructuur niet significant worden aangetast; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
- e. ontheffing wordt niet verleend voor een bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen).

16.3.3 Architectonische afwijking Heijgraaf

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie- centrale voorzieningen' ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 16.2.6 sub h en i om ten behoeve van architectonische afwijkingen en hoogte-accenten een grotere goot- en bouwhoogte toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de architectonische afwijkingen en hoogteaccenten zijn relatief beperkt van omvang;
- b. de architectonische afwijkingen en hoogteaccenten passen stedenbouwkundig in een totaalconcept voor het gebied met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie- centrale voorzieningen';
- c. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

16.3.4 Vergroten bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor de vergroting van de inhoudsmaat van een bedrijfswoning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting mag maximaal 25% van de inhoud van de bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen) op het moment van in werking treding van de herziening bedragen tot maximaal 800 m³ inclusief aan- en uitbouwen;
- b. het landschap in de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- c. het ontwerp van de woning sluit goed aan bij het karakter van het buitengebied en de omgeving;
- d. de woning wordt landschappelijk goed ingepast in de omgeving;
- e. de maatvoeringseisen voor woningen worden in acht genomen;
- f. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

16.4 Gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. seksinrichtingen en prostitutie zijn niet toegestaan;
- b. het totaal aantal standplaatsen en het totaal aantal permanente standplaatsen

bedraagt ten hoogste:

ter plaatse van de aanduiding:	totaal aantal standplaatsen	totaal permanente standplaatsen
'specifieke vorm van recreatie -1'	150	60
'specifieke vorm van recreatie -2'	1071	416
'specifieke vorm van recreatie -3'	75	0
'specifieke vorm van recreatie -4'	15	0
'specifieke vorm van recreatie -5'	0	0
'specifieke vorm van recreatie -6'	84	0
'specifieke vorm van recreatie -7'	0	0
'specifieke vorm van recreatie -8'	0	0

- c. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 1' geldt dat groepsaccommodaties mogen worden gebruikt voor het stallen van goederen ten behoeve van het de verblijfsrecreatie op hetzelfde terrein in de periode van 16 november tot 1 maart;
- d. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 2' geldt in aanvulling op het bepaalde onder b en in lid 16.2.4 onder a dat het totaal aantal recreatiewoningen en permanente standplaatsen gezamenlijk niet meer bedraagt dan 416;
- e. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 3' geldt dat het maximum aantal standplaatsen wordt verminderd met het aantal recreatiewoningen dat overeenkomstig lid 16.2.4 onder b wordt gebouwd, vermenigvuldigd met 2,5;
- f. het permanent bewonen of laten bewonen van kampeermiddelen, kampeerhuisjes, bijgebouwen en recreatiewoningen is niet toegestaan;
- g. recreatief nachtverblijf in bijgebouwen is niet toegestaan;
- h. op een permanente standplaats mogen in aanvulling op een stacaravan of kampeerhuisje en een bijgebouw ten hoogste worden geplaatst twee bijzettentjes van elk ten hoogste 10 m²;
- i. op een niet-permanente standplaats mogen ten hoogste worden geplaatst één kampeermiddel, niet zijnde een stacaravan, met ten hoogste twee bijzettentjes van elk ten hoogste 6 m²;
- j. de afstand tussen standplaatsen onderling en tussen standplaatsen en recreatiewoningen bedraagt ten minste 3 meter;
- k. horeca is - met inachtneming van het voorgaande - toegestaan voor zover:
 - 1. dit een ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge het voorafgaande toegestaan;
 - 2. voorkomend in categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten.
- l. het gebruik van niet-permanente standplaatsen in het winterseizoen als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van stoffen en materialen is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het oog op het in lid 16.1 bedoelde gebruik;
- m. het gebruik van de strook met een breedte van 5 meter rondom de verblijfsrecreatieterreinen ten behoeve van standplaatsen is niet toegestaan;
- n. permanente of tijdelijke bewoning van bijgebouwen niet zijnde bedrijfswoningen is niet toegestaan;
- o. het gebruiken van een bedrijfsgebouw of bijgebouw bij de woning, ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan

- p. voorzieningen mogen uitsluitend buiten het kampeerseizoen worden gebruikt voor de stalling van kampeermiddelen.

16.5 Ontheffing van de gebruiksregels

16.5.1 Ontheffing ten behoeve van mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 16.4 onder o voor het bieden van mantelzorg in een bijgebouw of een tijdelijke unit bij een woning, met in achtneming van het volgende:

- a. ontheffing wordt slechts verleend ter plaatse van een bouwperceel waarop krachtens het plan een bedrijfswoning is toegestaan en ook feitelijk aanwezig is;
- b. ontheffing wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- c. ontheffing wordt slechts verleend als een zorgindicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) wordt overgelegd voor Awbz-zorg thuis;
- d. uit de indicatie van het CIZ moet blijken dat sprake is van mantelzorg voor minimaal zes maanden;
- e. de indicatie moet na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan zijn afgegeven voor minimaal zes maanden en geldig zijn op het moment van de aanvraag om bouwvergunning;
- f. de oppervlakte die in gebruik voor mantelzorg bedraagt maximaal 80 m²
- g. indien sprake is van een tijdelijke unit dient deze te voldoen aan de volgende voorwaarden:
 1. een tijdelijke unit wordt geplaatst aan de achterzijde of zijgevel van de bestaande woning, waarbij plaatsing aan de zijgevel slechts is toegestaan als de afstand tot de voorgevelrooilijn ten minste 3 meter bedraagt;
 2. de afstand van een tijdelijke unit tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen bedraagt ten minste 2 meter;
- h. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- i. ontheffing wordt verleend voor de duur van de periode waarin mantelzorg wordt geboden.

16.6 Aanlegvergunning

16.6.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - reliëf' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, vergraven, verruimen, uitdiepen of dempen van sloten, greppels, vijvers en andere wateren;
- b. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- d. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

16.6.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 16.6.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:

- a. behoren tot normaal onderhoud en beheer waaronder begrepen de normale

- recreatieve exploitatie ten dienste van de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. binnen bouwvlakken worden uitgevoerd.

16.6.3 Voorwaarden voor een aanlegvergunning

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 16.6.1 zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de in lid 16.1 genoemde waarden van de gronden of de aanwezige landschapselementen niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

16.6.4 Advisering over de aanlegvergunning

Alvorens te beslissen omtrent een aanlegvergunning als bedoeld in lid 16.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de natuur- en landschapsdeskundige, omtrent de voorwaarde zoals genoemd in lid 16.6.3 .

16.6.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 16.6.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

16.7 Wijzigingsbevoegdheden

16.7.1 Vervangen niet-permanente standplaatsen door recreatiewoningen

Burgemeester en wethouders kunnen plan wijzigen om niet-permanente standplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-3' te vervangen door recreatiewoningen met in achtneming van het volgende:

- a. de oppervlakte, goothoogte en nokhoogte van een recreatiewoning bedragen ten hoogste 300 m³, 4 en 8 m;
- b. de oppervlakte van het bij een recreatiewoning behorend perceel bedraagt minimaal 4 maal de oppervlakte van de recreatiewoning;
- c. de oppervlakte van een niet-permanente standplaats op het terrein bedraagt ten minste 120 m²
- d. per recreatiewoning worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd op het bij de recreatiewoning behorende perceel;
- e. per standplaats wordt voorzien in één parkeerplaats;
- f. 10% van het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen voor het uitbreidingsterrein wordt aangelegd bij de hoofdentree van het terrein;
- g. de oppervlakte voorzieningen wordt niet uitgebreid;
- h. de oppervlakte sport- speel- en spelvoorzieningen beslaat minimaal 5% van het uit te breiden terrein;
- i. voorzien wordt in voldoende waterberging; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder;
- j. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige en voorzien wordt in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- k. de wezenlijke ecologische kenmerken, waarden en potenties van de Ecologische Hoofdstructuur niet significant worden aangetast; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige.

Artikel 17 Verkeer

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;
 - b. ter plaatse van rijksweg A12: een rijksweg met ten hoogste 2 x 2 doorgaande rijstroken, spitsstroken daaronder niet inbegrepen;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - ecoduct': tevens een ecoduct;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voetgangerspassage': tevens een overdekte voetgangerspassage;
 - e. voet- en fietspaden;
- alsmede voor:
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen- waaronder bermen en beplanting-, straatmeubilair, nutsvoorzieningen, kunstwerken en geluidwerende voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en oeververbindingen (bruggen).

17.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

17.2.1 Gebouwen

- a. op deze gronden mogen uitsluitend ten behoeve van nutsvoorzieningen gebouwen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 4 meter;
- c. de oppervlakte per gebouw bedraagt maximaal 10 m²;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a en c bedraagt de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voetgangerspassage' maximaal 20 meter en de oppervlakte maximaal 650 m².

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 9 meter met uitzondering van verlichtingsarmaturen en bewegwijzering
- b. in afwijking van het bepaalde onder a bedraagt de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - ecoduct' maximaal 20 meter;
- c. de maximale hoogte van verlichtingsarmaturen en bewegwijzering bedraagt 10 meter.

17.3 Gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 18 Verkeer - Railverkeer

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer – Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegen en de daarbij behorende bermen, taluds en spoorwegovergangen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - ecoduct': tevens een ecoduct;

alsmede voor:

- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen, kunstwerken en geluidwerende voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en oeververbindingen (bruggen).

18.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

18.2.1 Gebouwen

- a. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- b. de oppervlakte per gebouw bedraagt maximaal 10 m².

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter met uitzondering van palen, (licht)masten en antenne-installaties;
- b. de maximale hoogte van palen en masten bedraagt 10 meter;
- c. de maximale hoogte van verlichtingsmasten bedraagt 12 meter;
- d. de maximale hoogte van antenne-installaties bedraagt 15 meter;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a bedraagt de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - ecoduct' maximaal 20 meter.

18.3 Gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 19 Water

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. infiltratievoorzieningen;
- f. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

19.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd;
- b. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt 5 meter.

19.3 Gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 20 Wonen

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, daaronder begrepen de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf': tevens een voormalig agrarisch bedrijf;

alsmede voor:

- c. de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, paden, parkeervoorzieningen en groenelementen.

20.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

20.2.1 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. per bouwvlak mag één woning, inclusief aan- en uitbouwen, worden gebouwd, tenzij met de 'maximum aantal wooneenheden' een ander maximaal aantal wooneenheden is aangegeven, waarbij het aantal wooneenheden het aantal woningen aangeeft;
- b. de inhoud van de woning inclusief aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 600 m³, **tenzij met een maatvoeringsaanduiding anders is aangegeven en** met uitzondering van het bepaalde onder c en d;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zijn maximaal 2 geschakelde woningen toegestaan, de inhoud van deze woningen inclusief aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 450 m³ per woning **tenzij met een maatvoeringsaanduiding anders is aangegeven**;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – kleine woning' bedraagt de inhoud van de woning **inclusief aan- en uitbouwen** maximaal 400 m³;
- e. de goothoogte van woningen bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a mogen bijgebouwen, overkappingen, erf - en terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tevens buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- g. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bedraagt 80 m² per woning, tenzij met de maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' anders is bepaald, **met dien verstande dat:**
 - 1. binnen het bouwvlak dat gedeeltelijk is aangeduid met 'bijgebouwen' de bouw van bijgebouwen uitsluitend is toegestaan op de gronden met de aanduiding 'bijgebouwen' en dat de gronden met de aanduiding 'bijgebouwen' volledig mogen worden bebouwd met bijgebouwen en overkappingen;
 - 2. binnen het bestemmingsvlak met de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' de bouw van bijgebouwen en overkappingen niet is toegestaan;
- h. **bijgebouwen zijn uitsluitend achter de voorgevellijn van de woning toegestaan;**
 - i. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter;
 - j. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt 3 meter;
 - k. de maximale hoogte van erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevellijn van de woning bedraagt 1 meter;
 - l. de maximale hoogte van erf- of terreinafscheidingen achter de voorgevellijn van de woning bedraagt 2 meter.

20.3 Ontheffing van de bouwregels

20.3.1 Het vergroten van de inhoudsmaat van woningen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 20.2.1 onder b en d voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting mag maximaal 25% van de inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) op het moment van in werking treding van de herziening bedragen tot maximaal 800 m³, inclusief aan- en uitbouwen;
- b. het ontwerp van de woning sluit goed aan bij het karakter van het buitengebied en de omgeving;
- c. de woning wordt landschappelijk goed ingepast in de omgeving;
- d. het landschap wordt niet onevenredig aangetast;
- e. de maatvoeringseisen voor woningen worden in acht genomen;
- f. ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

20.3.2 Het vergroten van de oppervlakte van bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 20.2.1 onder g voor het vergroten van bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van de sloop van gebouwen die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet;
- b. ten hoogste 50% van de gesloopte bebouwing mag als het meerdere van 80 m² aan bijgebouw(en) worden teruggebouwd; tot een totaal aan bijgebouwen van maximaal 200 m² ontheffing wordt verleend tot een gezamenlijk oppervlakte van 50 % van de voormalige bedrijfsbebouwing met een maximum van 200 m² indien vaststaat dat die bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
- c. indien toepassing is gegeven aan het bepaalde onder b wordt geen gebruik gemaakt van lid 32.2.

20.3.3 Het realiseren van een buitenrijbaan

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 20.1, ten behoeve van het bouwen van een buitenrijbaan ten behoeve van het houden van paarden, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte van een buitenrijbaan bedraagt maximaal 800 m²;
- b. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2 meter;
- c. de maximale hoogte van lichtmasten bedraagt 8 meter;
- d. ontheffing wordt niet verleend voor een buitenrijbaan gelegen voor de voorgevellijn van de bebouwing;
- e. ontheffing wordt niet verleend binnen een afstand van 50 meter ten opzichte van de meest nabij gelegen woning van derden;
- f. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;
- g. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur en de voorkomende natuurwaarden;
- h. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 3' en binnen een afstand van 50 meter van de door de provincie in de Verordening Ruimte vastgestelde begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur is het realiseren van een buitenrijbaan en het oprichten van lichtmasten slechts toegestaan als de wezenlijke

ecologische kenmerken, waarden en potenties van de Ecologische Hoofdstructuur niet significant worden aangetast;

- i. alvorens ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige met betrekking tot de onder f, g en h vermelde voorwaarden en wordt voorzien in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- j. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

20.4 Gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt maximaal 50 m² van het vloeroppervlak van de betrokken woning inclusief de bijgebouwen;
- b. de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan indien deze activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner;
- c. uitsluitend ten behoeve van de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is beperkte verkoop van artikelen toegestaan;
- d. het aanbieden van meer dan 3 kamers ten behoeve van bed & breakfast per woning is niet toegestaan;
- e. bed & breakfast is niet toegestaan in een bijgebouw;
- f. bed & breakfast is niet toegestaan op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwonwikkelingsgebied';
- g. opslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn is niet toegestaan;
- h. permanente of tijdelijke bewoning van bijgebouwen is niet toegestaan;
- i. het gebruiken van een bijgebouw bij de woning, ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
- j. bewoning anders dan door één afzonderlijk huishouden is niet toegestaan;
- k. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- l. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

20.5 Ontheffing van de gebruiksregels

20.5.1 Ontheffing ten behoeve van mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 20.4 onder i voor het bieden van mantelzorg in een bijgebouw of een tijdelijke unit, met in achtneming van het volgende:

- a. ontheffing wordt slechts verleend ter plaatse van een bouwperceel waarop krachtens het plan een woning is toegestaan en ook feitelijk aanwezig is;
- b. ontheffing wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- c. ontheffing wordt slechts verleend als een zorgindicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) wordt overgelegd voor Awbz-zorg thuis;
- d. uit de indicatie van het CIZ moet blijken dat sprake is van mantelzorg voor minimaal zes maanden;
- e. de indicatie moet na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan zijn afgegeven

- voor minimaal zes maanden en geldig zijn op het moment van de aanvraag om bouwvergunning;
- f. de oppervlakte in gebruik voor mantelzorg bedraagt maximaal 80 m²;
 - g. indien sprake is van een tijdelijke unit dient deze te voldoen aan de volgende voorwaarden:
 1. een tijdelijke unit wordt geplaatst aan de achterzijde of zijgevel van de bestaande woning, waarbij plaatsing aan de zijgevel slechts is toegestaan als de afstand tot de voorgevelrooilijn ten minste 3 meter bedraagt;
 2. de afstand van een tijdelijke unit tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen bedraagt ten minste 2 meter;
 - h. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
 - i. ontheffing wordt verleend voor de duur van de periode waarin mantelzorg wordt geboden.

20.6 Wijzigingsbevoegdheden

20.6.1 Verplaatsen van de woning

Burgemeester en wethouders kunnen het bouwvlak wijzigen voor het verplaatsen van de woning binnen het bestemmingsvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning wordt op maximaal 10 meter van de bestaande woning gebouwd;
- b. de bestaande woning wordt gesloopt;
- c. de maatvoeringseisen voor woningen worden in acht genomen;
- d. de woning wordt landschappelijk goed ingepast in de omgeving;
- e. het landschap wordt niet onevenredig aangetast;
- f. wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

20.6.2 Wijzigen van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het bouwvlak wijzigen in combinatie met de vergroting van de inhoud van de woning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het bouwvlak mag niet buiten het bestemmingsvlak worden gelegd;
- b. het landschap wordt niet onevenredig aangetast;
- c. de maatvoeringseisen voor woningen worden in acht genomen;
- d. ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

20.6.3 Woningsplitsing cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen om binnen een bestaande woning, inclusief aan- en uitbouwen te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, een tweede woning toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bestaande woning is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- b. woningsplitsing leidt tot de instandhouding van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing;
- c. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- d. de gronden zijn niet gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied'.

20.6.4 Tweede woning bij voormalige agrarische bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen ten behoeve van de realisatie van één extra woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de extra woning mag uitsluitend binnen de **bestaande** woning, inclusief aan- en uitbouwen en andere inpandige ruimten, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, van een voormalige boerderij, worden gerealiseerd;
- b. de extra woning draagt bij aan de instandhouding van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing;
- c. de bestaande bebouwing mag volledig worden benut en dient als maximale maatvoering te worden aangehouden;
- d. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- e. de gronden zijn niet gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'.

20.6.5 Extra vrijstaande woning

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' een bouwvlak toevoegen, waarbij één extra vrijstaande woning mag worden gerealiseerd en in combinatie daarmee tevens lid 32.2 onder a wijzigen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. vooraf staat vast dat binnen het betreffende bouwvlak alle overige voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woningen kunnen en, gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;
- b. de oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen bedraagt ten minste 1.000 m², met uitzondering van hetgeen onder c en d is bepaald;
- c. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' volstaat een te slopen oppervlakte aan bedrijfsgebouwen van ten minste 800 m², indien sprake is van een voormalige intensieve veehouderij;
- d. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
- e. wijziging van lid 32.2 onder a is uitsluitend toegestaan in geval van sloop van bedrijfsgebouwen als bedoeld onder a en b, waarbij deze wijziging is gericht op het verminderen van de maximaal toelaatbare oppervlakten van bestaande bouwwerken voor het betreffende perceel met de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt;
- f. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- g. de gronden zijn niet gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'.

20.6.6 Wijziging ruimte voor ruimte invulling

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen om binnen een bouwvlak het aantal woningen te verminderen en de maximale inhoud van woningen te vergroten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. wijziging kan alleen worden toegepast voor de gronden met de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied- 10';
- b. de inhoud mag uitsluitend voor twee woningen worden verruimd met dien verstande dat bij verruiming van de inhoud tevens het maximale aantal woningen binnen het bouwvlak met één wordt verminderd tot vier;
- c. de gezamenlijke inhoud van de twee woningen met verruimde inhoud bedraagt

- maximaal 1.800 m³;
- d. ter motivering van de wijziging wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld;
 - e. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving.

Artikel 21 Leiding - Brandstof

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Brandstof' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een brandstoftransportleiding.

21.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 21.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2,5 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

21.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van lid 21.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Ontheffing wordt niet verleend binnen een zone van 3 meter aan beide zijden van de aanduiding 'hartlijn leiding – brandstof'. Alvorens over het verlenen van ontheffing te beslissen winnen burgemeester en wethouders hieromtrent schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en).

21.4 Aanlegvergunning

21.4.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding – Brandstof zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
- c. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem en het aanleggen van kabels en leidingen;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen.

21.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 21.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ontheffing is verleend, zoals in lid 21.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

21.4.3 Voorwaarden voor een aanlegvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 21.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens over het verlenen van aanlegvergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders hieromtrent schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en).

21.4.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 21.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 22 Leiding - Gas

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een hogedrukaardgastransportleiding.

22.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 22.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

22.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van lid 22.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Ontheffing wordt niet verleend binnen:

- a. een zone van 5 meter aan beide zijden van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas' ter plaatse van de hoofdaardgastransportleidingen;
- b. een zone van 4 meter aan beide zijden van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas' ter plaatse van de regionale aardgastransportleidingen;
- c. alvorens over het verlenen van ontheffing te beslissen winnen burgemeester en wethouders hieromtrent schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en).

22.4 Aanlegvergunning

22.4.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
- c. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem en het aanleggen van kabels en leidingen;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen.

22.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 22.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ontheffing is verleend, zoals in lid 22.3 bedoeld;

- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

22.4.3 Voorwaarden voor een aanlegvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 22.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens over het verlenen van aanlegvergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders hieromtrent schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en).

22.4.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 22.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 23 Leiding - Hoogspanningsverbinding

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van bovengrondse hoogspanningsverbindingen .

23.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 23.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

23.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van lid 23.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens over het verlenen van ontheffing te beslissen winnen burgemeester en wethouders hieromtrent schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en).

23.4 Aanlegvergunning

23.4.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoog opgroeiende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

23.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 23.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ontheffing is verleend, zoals in lid 23.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

23.4.3 Voorwaarden voor een aanlegvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 23.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens over het verlenen van aanlegvergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders hieromtrent schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en).

23.4.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 23.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 24 Leiding - Riool

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding- Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van rioolwaterleidingen.

24.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 24.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2,5 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

24.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van lid 24.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Ontheffing wordt niet verleend binnen een zone van 4 meter aan beide zijden van de aanduiding 'hartlijn leiding – riool'. Alvorens over het verlenen van ontheffing te beslissen winnen burgemeester en wethouders hieromtrent schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en).

24.4 Aanlegvergunning

24.4.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding – Riool zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.
- c. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem en het aanleggen van kabels en leidingen;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen.

24.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 24.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ontheffing is verleend, zoals in lid 24.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

24.4.3 Voorwaarden voor een aanlegvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 24.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens over het verlenen van aanlegvergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders hieromtrent schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en).

24.4.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 24.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 25 Waarde - Archeologie - 1

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-Archeologie-1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van een archeologisch monument.

25.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 25.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend niet worden gebouwd; indien
 1. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem; het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.2 en b.3 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm kan worden geplaatst;
 3. een bouwwerk dat zonder heikwerkzaamheden kan worden geplaatst.

25.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 25.2 onder b ten behoeve van het bouwen voor de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - , mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
- b. niet is voldaan aan het bepaalde onder a: de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder b genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden

voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige.

25.4 Aanlegvergunning

25.4.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde-Archeologie-1 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

25.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 25.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 25.2 en/of lid 25.3 in acht is genomen;
- b. behoren tot het normale onderhoud en beheer;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan reeds verleende bouw-, aanleg- of ontgrondingenvergunning;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;

of indien:

- f. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen aanlegvergunning als bedoeld in lid 25.4.1 nodig is.

25.4.3 Voorwaarden voor een aanlegvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 25.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:
 1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

25.4.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 25.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 26 Waarde - Archeologie - 2

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-Archeologie-2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden.

26.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 26.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend niet worden gebouwd; indien:
 1. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem; het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.2 en b.3 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm kan worden geplaatst;
 4. een bouwwerk dat zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

26.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 26.2 onder b ten behoeve van het bouwen voor de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - , mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
- b. niet is voldaan aan het bepaalde onder a: de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder b genoemde rapport, door

de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige.

26.4 Aanlegvergunning

26.4.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde-Archeologie-2 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers of andere wateren;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

26.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 26.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 100 m² ;
- b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 26.2 en/of lid 26.3 in acht is genomen;
- c. behoren tot het normale onderhoud en beheer;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan reeds verleende bouw-, aanleg- of ontgrondingenvergunning;
- e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;

of indien:

- g. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen aanlegvergunning als bedoeld in lid 26.4.1 nodig is.

26.4.3 Voorwaarden voor een aanlegvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 26.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:
 1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

26.4.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 26.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 27 Waarde - Archeologie - 3

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-Archeologie-3' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden.

27.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 27.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend niet worden gebouwd; indien:
 1. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem; het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.2 en b.3 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 1.000 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm kan worden geplaatst;
 4. een bouwwerk dat zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

27.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 27.2 onder b ten behoeve van het bouwen voor de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - , mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
- b. niet is voldaan aan het bepaalde onder a: de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder b genoemde rapport, door

de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige.

27.4 Aanlegvergunning

27.4.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde-Archeologie-3 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

27.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 27.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 1.000 m² ;
- b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 27.2 en/of lid 27.3 in acht is genomen;
- c. behoren tot het normale onderhoud en beheer;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan reeds verleende bouw-, aanleg- of ontgrondingenvergunning;
- e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;

of indien:

- g. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen aanlegvergunning als bedoeld in lid 27.4.1 nodig is.

27.4.3 Voorwaarden voor een aanlegvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 27.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:
 1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

27.4.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 27.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 28 Waarde - Archeologie - 4

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-Archeologie-4' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden.

28.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 28.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend niet worden gebouwd; indien:
 1. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem; het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.2 en b.3 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm kan worden geplaatst;
 4. een bouwwerk dat zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

28.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 28.2 onder b ten behoeve van het bouwen voor de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - , mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
- b. niet is voldaan aan het bepaalde onder a: de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder b genoemde rapport, door

de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige.

28.4 Aanlegvergunning

28.4.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde-Archeologie-4 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers of andere wateren;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

28.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 28.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
- b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 28.2 en/of lid 28.3 in acht is genomen;
- c. behoren tot het normale onderhoud en beheer;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan reeds verleende bouw-, aanleg- of ontgrondingenvergunning;
- e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;

of indien:

- g. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen aanlegvergunning als bedoeld in lid 28.4.1 nodig is.

28.4.3 Voorwaarden voor een aanlegvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 28.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:
 1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

28.4.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 28.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 29 Waarde - Cultuurhistorie - Grebbelinie

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde- Cultuurhistorie – Grebbelinie' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de Grebbelinie.

29.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 29.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien de betrokken waarden, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de Grebbelinie;
- c. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid.

29.3 Aanlegvergunning

29.3.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde – Cultuurhistorie – Grebbelinie zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, egaliseren, ontginnen, en ophogen;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het, voor langer dan één groeiseizoen, omzetten van grasland naar bouwland;
- d. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen of kaden;
- e. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting.

29.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 29.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 29.2 in acht is genomen;
- b. betrekking hebben op het herstel van de Grebbelinie;
- c. behoren tot het normale onderhoud en beheer;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan reeds verleende bouw-, aanleg- of ontgrondingenvergunning;
- e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

29.3.3 Voorwaarden voor een aanlegvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 29.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de Grebbelinie niet onevenredig wordt of kan worden aangetast of wordt hersteld.

Artikel 30 Waterstaat - Waterbergingsgebied

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterberging.

30.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 30.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2,5 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

30.3 Ontheffing bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van lid 30.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het doelmatig functioneren van de waterberging door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens over het verlenen van ontheffing te beslissen winnen burgemeester en wethouders hieromtrent schriftelijk advies in bij de beheerder van de betreffende waterberging.

30.4 Aanlegvergunning

30.4.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

30.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 30.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 30.3 in acht is genomen;
- b. behoren tot het normale onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan reeds verleende bouw-, aanleg- of ontgrondingenvergunning;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

30.4.3 Voorwaarden voor een aanlegvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 30.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het doelmatig functioneren van de waterberging door de werken en werkzaamheden niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens over het verlenen van aanlegvergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders hieromtrent schriftelijk advies in bij de beheerder van de betreffende waterberging.

30.4.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 30.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

Artikel 31 Anti - Dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 32 Algemene bouwregels

32.1 Ondergronds bouwen

32.1.1 Bouwen ondergrondse werken

Voor het bouwen van geheel of gedeeltelijk beneden het maaiveld gelegen gebouwen bouwwerken gelden, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 2, de volgende bepalingen:

- a. het bouwen van bedoelde ruimten is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en geheel of gedeeltelijk onder een gebouw dat geheel boven het maaiveld is gelegen;
- b. het bouwen van bedoelde ruimten is uitsluitend toegestaan tot 1 bouwlaag, de bouwdiepte bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- c. externe toegangen zijn gesitueerd in de achtergevel van het gebouw;
- d. het bepaalde in dit lid is niet van toepassing voor mestkelders, mestbassins, silo's en vergelijkbare bouwwerken op de gronden met een bestemming zoals bedoeld in artikel 3, 4, 5 of 6.

32.1.2 Ontheffing bouwen ondergrondse werken

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 32.1.1 onder b voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet wordt verstoord.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 32.1.1 onder c teneinde de toegangen aan andere zijden van het gebouw toe te staan, met dien verstande dat geen onevenredige aantasting van de ruimtelijke karakteristiek mag plaatsvinden.

32.2 Bestaande afstanden en andere maten

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

- a. indien afstanden, goot- of bouwhoogte, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. indien afstanden, goot- of bouwhoogte, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten als ten minste toelaatbaar worden gehouden;
- c. in het geval van heropricting van gebouwen is het bepaalde in a en b uitsluitend van toepassing indien de heropricting geschiedt op dezelfde plaats;
- d. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in lid 37.1 niet van toepassing.

32.3 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 meter bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 meter bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten

hoogste 1,5 meter bedraagt.

32.4 Afstanden van woningen tot wegen en spoorwegen

32.4.1 Aan te houden afstanden tot wegen

- a. Ingeval van nieuwe woningen ingevolge planwijziging of ontheffing of herbouw van een woning elders op een bestemmingsvlak of bouwvlak, mag de afstand van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) tot de as van de weg – ter beperking van geluidhinder – in geen geval minder bedragen dan de afstanden die zijn aangegeven in de kolom '48 dB contour' van tabel 1 die is opgenomen in bijlage 5 van deze regels.
- b. Voor woningen waarvoor vóór de vaststelling van dit plan door Burgemeester en Wethouders een hogere waarde is verleend, bedraagt de afstand in geen geval minder dan de afstanden die zijn aangegeven in de kolom '53 dB contour' danwel de afstanden die zijn aangegeven in de kolom '58 dB contour' van tabel 1 die is opgenomen in bijlage 5 van deze regels.

32.4.2 Aan te houden afstanden tot spoorwegen

- a. Ingeval van nieuwe woningen ingevolge planwijziging of ontheffing of herbouw van een woning elders op een bestemmingsvlak of bouwvlak, mag de afstand van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) tot de as van de spoorweg – ter beperking van geluidhinder – in geen geval minder bedragen dan de afstanden die zijn aangegeven in de kolom '55 dB-contour' van tabel 2 die is opgenomen in bijlage 5 van deze regels.
- b. Voor woningen waarvoor vóór de vaststelling van dit plan door Burgemeester en Wethouders een hogere waarde is verleend, bedraagt de afstand in geen geval minder dan de afstanden die zijn aangegeven in de kolom '68 dB contour' van tabel 2 die is opgenomen in bijlage 5 van deze regels.

32.5 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 33 Algemene aanduidingsregels

33.1 Landbouwontwikkelingsgebied

33.1.1 Intensieve veehouderij

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' zijn in aanvulling op het bepaalde in hoofdstuk 2 intensieve veehouderijen toegestaan binnen de aangegeven agrarische bouwvlakken.

33.1.2 Kleinschalige nevenactiviteiten in landbouwontwikkelingsgebied

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' ontheffing verlenen voor kleinschalige nevenactiviteiten in bestaande agrarische bedrijfsgebouwen binnen een bouwvlak, voor de volgende niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten en uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit:

- a. opslag- en stallingsbedrijven;
- b. agrarische hulp- en nevenbedrijven, zoals landbouw-mechanisatiebedrijven, een loonwerkbedrijf, veehandelsbedrijf, fouragehandel;
- c. landbouw verwante bedrijven, zoals een paardenpension, hoveniers- en boomverzorgingsbedrijf;
- d. ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals een wijnmakerij, zuivelmakerij, imkerij;
- e. ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, meubelmaker;
- f. horeca ten dienste van extensieve recreatie, zoals een theetuin, een ijs-/snackverkooppunt, theeschenkerij, kanoverhuur en hieraan gelijk te stellen functies;
- g. andere niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten, die in ruimtelijk en functioneel opzicht met de hiervoor genoemde nevenactiviteiten gelijk kunnen worden gesteld; mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - h. ontheffing wordt niet verleend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hobbybedrijf';
 - i. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsbebouwing van het betreffende agrarisch bedrijf mag ten behoeve van de nevenactiviteit(en) niet worden vergroot;
 - j. binnen een bouwvlak mag de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de hiervoor genoemde niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten niet meer bedragen dan 25% van de bestaande oppervlakte van de bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte voor activiteiten zoals bedoeld onder a, b, en c maximaal 500 m² bedraagt;
 2. de oppervlakte voor de overige activiteiten maximaal 350 m² bedraagt;
 - k. het parkeren behorende bij de nevenactiviteit dient binnen het betreffende bouwvlak plaats te vinden;
 - l. in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
 - m. de nevenactiviteit mag door de visuele aspecten, zoals buitenopslag en –stalling ten behoeve van het eigen bedrijf, reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten;
 - n. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
 - o. ontheffing wordt slechts verleend indien:
 1. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving; alvorens ontheffing te verlenen vragen

- burgemeester en wethouders hierover advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
- 2. zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst;
- 3. een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

33.1.3 Verplaatsing intensieve veehouderij (ster-locatie)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen om een nieuw bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij te realiseren, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het bouwvlak is gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- b. er is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- c. de noodzaak van het nieuwe bouwvlak is met een ondernemingsplan aangetoond, waarbij in ieder geval wordt ingegaan op de noodzaak tot verplaatsing van het bedrijf;
- d. ter plaatse van het bouwvlak is een zodanige milieuruimte beschikbaar, dat een bedrijf kan uitgroeien naar een bedrijfsomvang van 150 Nge (een ster-locatie);
- e. aangetoond is dat geen gebruik gemaakt kan worden van een bestaand, al dan niet binnen het plangebied gelegen, (agrarisch) bouwvlak;
- f. het nieuwe bouwvlak strekt ter sanering van een intensieve veehouderij, gelegen binnen reconstructiegebied van het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost, zodanig dat planologische mogelijkheden om een intensieve veehouderij in het te saneren bouwvlak te vestigen zijn vervallen;
- g. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de waterhuishouding en -kwaliteit ter plaatse;
- h. alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid vragen burgemeester en wethouders over de onder b, c, d en e genoemde voorwaarden schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- i. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- j. wijziging wordt slechts toegepast indien:
 - 1. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
 - 2. zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst;
 - 3. een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

33.2 Landbouwontwikkelings- en verwevingsgebied

33.2.1 Vergroting bouwvlak intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de vergroting van een bouwvlak voor een intensieve veehouderij, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het bedrijf is gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' of de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- b. er is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf en vergroting is noodzakelijk voor

- een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;
- c. de oppervlakte van het bestaande bouwvlak ten tijde van de vaststelling van het reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied', mag ten hoogste éénmaal met 30% worden vergroot tot een maximum van 2 hectare; alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de reconstructiecommissie Gelderse Vallei/Utrecht-Oost;
 - d. de oppervlakte van het bestaande bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied', mag worden vergroot tot een maximum van 2 hectare; alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de reconstructiecommissie Gelderse Vallei/Utrecht-Oost;
 - e. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de waterhuishouding en -kwaliteit ter plaatse, alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder;
 - f. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
 - g. wijziging wordt slechts toegepast indien:
 - 1. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
 - 2. zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst;
 - 3. een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

33.3 Verwevings- en extensiveringsgebied

33.3.1 Kleinschalige nevenactiviteiten in verwevings- en extensiveringsgebied

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' of de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' ontheffing verlenen voor kleinschalige nevenactiviteiten in bestaande agrarische bedrijfsgebouwen binnen een bouwvlak, voor de volgende niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten en uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit:

- a. verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van recreatie-appartementen, pension en kampeerboerderij en in de vorm van niet-permanente standplaatsen voor kampeermiddelen, met uitzondering van stacaravans;
- b. sociale en medische dienstverlening, zoals een kinderdagverblijf, verpleeghuis, zorgboerderij, dierenkliniek, artspraktijk;
- c. andere activiteiten op het gebied van recreatie en zorg, die in ruimtelijk en functioneel opzicht met hiervoor genoemde gelijk kunnen worden gesteld;
- d. bezoekers- en cursuscentrum;
- e. atelier, museum, galerie en kunsthandel;
- f. opslag- en stallingsbedrijven;
- g. horeca ten dienste van extensieve recreatie, zoals een theetuin, een ijs-/snackverkooppunt, theeschenkerij, kanoverhuur en hieraan gelijk te stellen functies;
- h. agrarische hulp- en nevenbedrijven, zoals landbouw-mechanisatiebedrijven, een

- loonwerkbedrijf, veehandelsbedrijf, fouragehandel;
- i. landbouw verwante bedrijven, zoals een paardenpension, hoveniers- en boomverzorgingsbedrijf;
 - j. ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals een wijnmakerij, zuivelmakerij, imkerij;
 - k. ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, meubelmaker;
 - l. zakelijke dienstverlening, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau;
 - m. andere niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten, die in ruimtelijk en functioneel opzicht met de hiervoor genoemde nevenactiviteiten gelijk kunnen worden gesteld;
- mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- n. ontheffing wordt niet verleend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch- agrarisch hobbybedrijf';
 - o. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsbebouwing **van het betreffende agrarisch bedrijf** mag ten behoeve van de nevenactiviteit(en) niet worden vergroot;
 - p. binnen een bouwvlak mag de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de hiervoor genoemde niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten niet meer bedragen dan 25% van de bestaande oppervlakte van de bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak, met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte voor activiteiten zoals bedoeld onder a, f, h en i maximaal 500 m² bedraagt;
 - 2. de oppervlakte voor activiteiten zoals bedoeld onder g en l maximaal 150 m² bedraagt;
 - 3. de oppervlakte voor de overige activiteiten maximaal 350 m² bedraagt;
 - q. voor verblijfsrecreatieve voorzieningen gelden bovendien de volgende bepalingen:
 - 1. de inhoud van een recreatie-appartement bedraagt niet meer dan 150 m³;
 - 2. het gebruik als niet-permanente standplaats voor kampeermiddelen is toegestaan voor ten hoogste 25 kampeermiddelen per bouwvlak, in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 - 3. standplaatsen voor kampeermiddelen zijn ook buiten, direct aansluitend aan, een bouwvlak toegestaan;
 - r. het parkeren behorende bij de nevenactiviteit dient binnen het betreffende bouwvlak plaats te vinden;
 - s. in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
 - t. de nevenactiviteit mag door de visuele aspecten, zoals buitenopslag en -stalling ten behoeve van het eigen bedrijf, reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten;
 - u. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
 - v. ontheffing wordt slechts verleend indien:
 - 1. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
 - 2. zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst;
 - 3. een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

33.3.2 Wijzigen bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden naar Bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden ter plaatse van de 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' en / of in de bestemming 'Agrarisch' of Agrarisch met waarden zonder aanduiding of bouwvlak en in combinatie daarmee tevens lid 32.2 onder a wijzigen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het bedrijf is gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' of de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';
- b. aangetoond moet zijn dat **het agrarisch bedrijf is alle agrarisch activiteiten op het totale bouwvlak zijn** beëindigd en voortzetting van het agrarisch gebruik niet reëel is;
- c. de wijziging ten behoeve van de bestemming Bedrijf omvat ten hoogste de bestaande bebouwing en het daarbij behorende erf binnen het bouwvlak;
- d. de wijziging ten behoeve van de bestemming Bedrijf omvat in elk geval de voormalige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van het bepaalde onder i, en de woonruimten binnen het betreffende bouwvlak, waarbij het aantal woningen binnen het bouwvlak niet mag worden vergroot;
- e. het resterende deel van de gronden wordt gewijzigd in de bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden zonder aanduiding of bouwvlak;
- f. de gezamenlijke oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak mogen niet toenemen ten opzichte van de bestaande situatie;
- g. de gronden mogen worden gebruikt voor de volgende typen bedrijven:
 1. opslag- en stallingsbedrijven, behorende tot maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 2. agrarische hulpbedrijven, niet zijnde landbouwmechanisatiebedrijven, zoals een loonwerkbedrijf, veehandelsbedrijf, fouragehandel, behorende tot maximaal categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 3. landbouw verwante bedrijven, zoals een paardenpension, hoveniers- en boomverzorgingsbedrijf, behorende tot maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 4. ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals een wijnmakerij, kaasmakerij, imkerij, behorende tot maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 5. ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, meubelmaker, behorende tot maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 6. dan wel bedrijven, die in ruimtelijk opzicht daarmee gelijk kunnen worden gesteld;
- h. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- i. wijziging wordt slechts toegepast indien ten minste 50% van de aanwezige oppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing, niet zijnde de bedrijfswoning, wordt gesloopt, waarbij ten hoogste de volgende **bedrijfsvloer** oppervlakte gehandhaafd mag worden:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied': 1.000 m²;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied': 750 m²;
 3. de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woningen kunnen en, gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;
- j. wijziging van lid 32.2 onder a is uitsluitend toegestaan in geval van sloop van

- bedrijfsgebouwen als bedoeld onder i, waarbij deze wijziging is gericht op het verminderen van de maximaal toelaatbare oppervlakten van bestaande bouwwerken voor het betreffende perceel met de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt;
- k. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
 - l. het parkeren behorende bij de bedrijfsactiviteit dient binnen het betreffende bestemmingsvlak plaats te vinden;
 - m. in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
 - n. er vindt geen opslag van goederen in de open lucht plaats;
 - o. wijziging wordt slechts toegepast indien:
 1. uit een beeldkwaliteitplan, inclusief een erfinrichtingsplan, blijkt dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de architectuur van het hoofdgebouw en de inrichting van omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang;
 2. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
 3. zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst;
 4. een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

33.3.3 Wijzigen bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden naar Kantoor

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden ter plaatse van de 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming 'Kantoor' en / of in de bestemming 'Agrarisch' of Agrarisch met waarden zonder aanduiding of bouwvlak en in combinatie daarmee tevens lid 32.2 onder a wijzigen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bedrijf is gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' of de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';
- b. aangetoond moet zijn dat het agrarisch bedrijf is alle agrarisch activiteiten op het totale bouwvlak zijn beëindigd en voortzetting van het agrarisch gebruik niet reëel is;
- c. de wijziging ten behoeve van de bestemming Kantoor omvat ten hoogste de bestaande bebouwing en het daarbij behorende erf binnen het bouwvlak;
- d. de wijziging ten behoeve van de bestemming Kantoor omvat in elk geval de voormalige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van het bepaalde onder i, en de woonruimten binnen het betreffende bouwvlak, waarbij het aantal woningen binnen het bouwvlak niet mag worden vergroot;
- e. het resterende deel van de gronden wordt gewijzigd in de bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden zonder aanduiding of bouwvlak;
- f. de gezamenlijke oppervlakte, goothoogte en maximale hoogte van gebouwen binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak mogen niet toenemen ten opzichte van de bestaande situatie;
- g. de gronden mogen worden gebruikt voor kantoren ten behoeve van zakelijke dienstverlening, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau;
- h. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- i. wijziging wordt slechts toegepast indien ten minste 50% van de aanwezige oppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing, niet zijnde de bedrijfswoning, wordt gesloopt, waarbij ten hoogste de volgende bedrijfsvloeroppervlakte gehandhaafd

mag worden:

1. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied': 1.000 m²;
2. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied': 750 m²;
3. de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woningen kunnen en, gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;
- j. wijziging van lid 32.2 onder a is uitsluitend toegestaan in geval van sloop van bedrijfsgebouwen als bedoeld onder i, waarbij deze wijziging is gericht op het verminderen van de maximaal toelaatbare oppervlakten van bestaande bouwwerken voor het betreffende perceel met de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt;
- k. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
- l. het parkeren behorende bij het kantoor dient binnen het betreffende bestemmingsvlak plaats te vinden;
- m. in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredige verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- n. er vindt geen opslag van goederen in de open lucht plaats;
- o. wijziging wordt slechts toegepast indien:
 1. uit een beeldkwaliteitplan, inclusief een erfinrichtingsplan, blijkt dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de architectuur van het hoofdgebouw en de inrichting van omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang;
 2. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
 3. zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst;
 4. een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

33.3.4 Wijzigen bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden naar Maatschappelijk

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden ter plaatse van de 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk' en / of in de bestemming 'Agrarisch' of Agrarisch met waarden zonder aanduiding of bouwvlak en in combinatie daarmee tevens lid 32.2 onder a wijzigen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bedrijf is gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' of de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';
- b. aangetoond moet zijn dat **het agrarisch bedrijf is alle agrarisch activiteiten op het totale bouwvlak zijn** beëindigd en voortzetting van het agrarisch gebruik niet reëel is;
- c. de wijziging ten behoeve van de bestemming Maatschappelijk omvat ten hoogste de bestaande bebouwing en het daarbij behorende erf binnen het bouwvlak;
- d. de wijziging ten behoeve van de bestemming Maatschappelijk omvat in elk geval de voormalige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van het bepaalde onder i, en de woonruimten binnen het betreffende bouwvlak, waarbij het aantal woningen binnen het bouwvlak niet mag worden vergroot;
- e. het resterende deel van de gronden wordt gewijzigd in de bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden zonder aanduiding of bouwvlak;
- f. de gezamenlijke oppervlakte, goothoogte en maximale hoogte van gebouwen binnen

- het bouwvlak of bestemmingsvlak mogen niet toenemen ten opzichte van de bestaande situatie;
- g. de gronden mogen worden gebruikt voor de volgende maatschappelijke functies:
 - 1. sociale en medische functies, zoals een kinderdagverblijf, verpleeghuis, dierenkliniek, artspraktijk;
 - 2. zorgboerderij;
 - 3. dan wel functies, die in ruimtelijk opzicht daarmee gelijk kunnen worden gesteld;
 - h. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
 - i. wijziging wordt slechts toegepast indien ten minste 50% van de aanwezige oppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing, niet zijnde de bedrijfswoning, wordt gesloopt, waarbij ten hoogste de volgende **bedrijfsvloer** oppervlakte gehandhaafd mag worden:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verweingsgebied': 1.000 m²;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied': 750 m²;
 - 3. de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woningen kunnen en, gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;
 - j. wijziging van lid 32.2 onder a is uitsluitend toegestaan in geval van sloop van bedrijfsgebouwen als bedoeld onder i, waarbij deze wijziging is gericht op het verminderen van de maximaal toelaatbare oppervlakten van bestaande bouwwerken voor het betreffende perceel met de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt;
 - k. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
 - l. het parkeren behorende bij de maatschappelijke functies dient binnen het betreffende bestemmingsvlak plaats te vinden;
 - m. in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredige verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
 - n. er vindt geen opslag van goederen in de open lucht plaats;
 - o. wijziging wordt slechts toegepast indien:
 - 1. uit een beeldkwaliteitplan, inclusief een erfinrichtingsplan, blijkt dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de architectuur van het hoofdgebouw en de inrichting van omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang;
 - 2. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
 - 3. zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst;
 - 4. een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

33.3.5 Wijzigen bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden naar Recreatie

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden ter plaatse van de 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming 'Recreatie' en / of in de bestemming 'Agrarisch' of Agrarisch met waarden zonder aanduiding of bouwvlak en in combinatie daarmee tevens lid 32.2 onder a wijzigen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bedrijf is gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - verweingsgebied' of de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';
- b. aangetoond moet zijn dat **het agrarisch bedrijf is alle agrarisch activiteiten op het**

- totale bouwvlak zijn** beëindigd en voortzetting van het agrarisch gebruik niet reëel is;
- c. de wijziging ten behoeve van de bestemming Recreatie omvat ten hoogste de bestaande bebouwing en het daarbij behorende erf binnen het bouwvlak;
 - d. de wijziging ten behoeve van de bestemming Recreatie omvat in elk geval de voormalige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van het bepaalde onder i, en de woonruimten binnen het betreffende bouwvlak, waarbij het aantal woningen binnen het bouwvlak niet mag worden vergroot;
 - e. het resterende deel van de gronden wordt gewijzigd in de bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden zonder aanduiding of bouwvlak;
 - f. de gezamenlijke oppervlakte, goothoogte en maximale hoogte van gebouwen binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak mogen niet toenemen ten opzichte van de bestaande situatie;
 - g. de gronden mogen worden gebruikt voor de volgende recreatieve functies:
 - 1. dagrecreatie;
 - 2. kampeerboerderij;
 - 3. recreatieappartementen;
 - 4. dan wel functies, die in ruimtelijk opzicht daarmee gelijk kunnen worden gesteld;
 - h. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
 - i. wijziging wordt slechts toegepast indien ten minste 50% van de aanwezige oppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing, niet zijnde de bedrijfswoning, wordt gesloopt, waarbij ten hoogste de volgende **bedrijfsvloer** oppervlakte gehandhaafd mag worden:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied': 1.000 m²;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied': 750 m²;
 - 3. de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woningen kunnen en, gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;
 - j. wijziging van lid 32.2 onder a is uitsluitend toegestaan in geval van sloop van bedrijfsgebouwen als bedoeld onder i, waarbij deze wijziging is gericht op het verminderen van de maximaal toelaatbare oppervlakten van bestaande bouwwerken voor het betreffende perceel met de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt;
 - k. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
 - l. het parkeren behorende bij de recreatieve functies dient binnen het betreffende bestemmingsvlak plaats te vinden;
 - m. in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredige verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
 - n. er vindt geen opslag van goederen in de open lucht plaats;
 - o. wijziging wordt slechts toegepast indien:
 - 1. uit een beeldkwaliteitplan, inclusief een erfinrichtingsplan, blijkt dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de architectuur van het hoofdgebouw en de inrichting van omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang;
 - 2. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
 - 3. zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst;
 - 4. een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke

kwaliteitswinst.

33.3.6 Wijzigen bestemming Bedrijf naar Kantoor

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Bedrijf wijzigen in de bestemming Kantoor en in combinatie daarmee tevens lid 32.2 onder a wijzigen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bedrijf is gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' of de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';
- b. de wijziging ten behoeve van de bestemming Kantoor omvat het gehele bestemmingsvlak, waarbij het bouwvlak en het aantal woningen binnen het bouwvlak niet worden vergroot;
- c. de oppervlakte, goothoogte en maximale hoogte van gebouwen zoals aangegeven met een maatvoeringsaanduiding mogen niet worden vergroot;
- d. de gronden mogen worden gebruikt voor kantoren ten behoeve van zakelijke dienstverlening, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau;
- e. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- f. wijziging wordt slechts toegepast indien ten minste 50% van de aanwezige oppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing, niet zijnde de bedrijfswoning, wordt gesloopt, waarbij ten hoogste de volgende **bedrijfsvloer** oppervlakte gehandhaafd mag worden:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied': 1.000 m²;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied': 750 m²;
 3. de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woningen kunnen en, gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;
- g. wijziging van lid 32.2 onder a is uitsluitend toegestaan in geval van sloop van bedrijfsgebouwen als bedoeld onder f, waarbij deze wijziging is gericht op het verminderen van de maximaal toelaatbare oppervlakten van bestaande bouwwerken voor het betreffende perceel met de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt;
- h. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
- i. het parkeren behorende bij het kantoor dient binnen het betreffende bestemmingsvlak plaats te vinden;
- j. in vergelijking met het bedrijfsmatige gebruik mag geen onevenredige verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- k. er vindt geen opslag van goederen in de open lucht plaats;
- l. wijziging wordt slechts toegepast indien:
 1. uit een beeldkwaliteitplan, inclusief een erfinrichtingsplan, blijkt dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de architectuur van het hoofdgebouw en de inrichting van omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang;
 2. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige en voorzien wordt in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

33.3.7 Wijziging bestemming Bedrijf naar Maatschappelijk

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Bedrijf wijzigen in de bestemming Maatschappelijk en in combinatie daarmee tevens lid 32.2 onder a wijzigen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bedrijf is gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' of de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';
- b. de wijziging ten behoeve van de bestemming Maatschappelijk omvat het gehele bestemmingsvlak, waarbij het bouwvlak en het aantal woningen binnen het bouwvlak niet worden vergroot;
- c. de oppervlakte, goothoogte en maximale hoogte van gebouwen zoals aangegeven met een maatvoeringsaanduiding mogen niet worden vergroot;
- d. de gronden mogen worden gebruikt voor de volgende maatschappelijke functies:
 1. sociale en medische functies, zoals een kinderdagverblijf, verpleeghuis, dierenkliniek, artspraktijk;
 2. zorgboerderij;
 3. dan wel functies, die in ruimtelijk opzicht daarmee gelijk kunnen worden gesteld;
- e. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- f. wijziging wordt slechts toegepast indien ten minste 50% van de aanwezige oppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing, niet zijnde de bedrijfswoning, wordt gesloopt, waarbij ten hoogste de volgende **bedrijfsvloer** oppervlakte gehandhaafd mag worden:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied': 1.000 m²;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied': 750 m²;
 3. de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woningen kunnen en, gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;
- g. wijziging van lid 32.2 onder a is uitsluitend toegestaan in geval van sloop van bedrijfsgebouwen als bedoeld onder f, waarbij deze wijziging is gericht op het verminderen van de maximaal toelaatbare oppervlakten van bestaande bouwwerken voor het betreffende perceel met de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt;
- h. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
- i. het parkeren behorende bij de maatschappelijke functies dient binnen het betreffende bestemmingsvlak plaats te vinden;
- j. in vergelijking met het bedrijfsmatig gebruik mag geen onevenredige verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- k. er vindt geen opslag van goederen in de open lucht plaats;
- l. wijziging wordt slechts toegepast indien:
 1. uit een beeldkwaliteitplan, inclusief een erfinrichtingsplan, blijkt dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de architectuur van het hoofdgebouw en de inrichting van omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang;
 2. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige en voorzien wordt in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

33.3.8 Wijzigen bestemming Detailhandel naar Kantoor

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Detailhandel wijzigen in de bestemming Kantoor en in combinatie daarmee tevens lid 32.2 onder a wijzigen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bedrijf is gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' of de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';
- b. de wijziging ten behoeve van de bestemming Kantoor omvat het gehele bestemmingsvlak, waarbij het bouwvlak en het aantal woningen binnen het bouwvlak niet worden vergroot;
- c. de oppervlakte, goothoogte en maximale hoogte van gebouwen zoals aangegeven met een maatvoeringsaanduiding mogen niet worden vergroot;
- d. de gronden mogen worden gebruikt voor kantoren ten behoeve van zakelijke dienstverlening, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau;
- e. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- f. wijziging wordt slechts toegepast indien ten minste 50% van de aanwezige oppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing, niet zijnde de bedrijfswoning, wordt gesloopt, waarbij ten hoogste de volgende **bedrijfsvloer** oppervlakte gehandhaafd mag worden:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied': 1.000 m²;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied': 750 m²;
 3. de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woningen kunnen en, gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;
- g. wijziging van lid 32.2 onder a is uitsluitend toegestaan in geval van sloop van bedrijfsgebouwen als bedoeld onder f, waarbij deze wijziging is gericht op het verminderen van de maximaal toelaatbare oppervlakten van bestaande bouwwerken voor het betreffende perceel met de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt;
- h. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
- i. het parkeren behorende bij het kantoor dient binnen het betreffende bestemmingsvlak plaats te vinden;
- j. in vergelijking met het bedrijfsmatige gebruik mag geen onevenredige verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- k. er vindt geen opslag van goederen in de open lucht plaats;
- l. wijziging wordt slechts toegepast indien:
 1. uit een beeldkwaliteitplan, inclusief een erfinrichtingsplan, blijkt dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de architectuur van het hoofdgebouw en de inrichting van omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang;
 2. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige en voorzien wordt in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

33.3.9 Wijzigen bestemming Wonen naar Bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Wonen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming Bedrijf en in combinatie daarmee tevens lid 32.2 onder a wijzigen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de gronden zijn gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone – verweavingsgebied' of de aanduiding 'reconstructiewetzone- extensiveringsgebied';
- b. de wijziging ten behoeve van de bestemming Bedrijf omvat ten hoogste de bestaande bebouwing en het daarbij behorende erf binnen het bouwvlak;
- c. de wijziging ten behoeve van de bestemming Bedrijf omvat in elk geval de voormalige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van het bepaalde onder g, en de woonruimten binnen het betreffende bouwvlak waarbij het aantal woningen binnen het bouwvlak niet mag worden vergroot;
- d. de gezamenlijke oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mogen niet toenemen ten opzichte van de bestaande situatie;
- e. de gronden mogen worden gebruikt voor de volgende type bedrijven:
 - 1. opslag- en stallingsbedrijven, behorende tot maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - 2. agrarische hulpbedrijven, niet zijnde landbouwmechanisatiebedrijven, zoals een loonwerkbedrijf, veehandelsbedrijf, fouragehandel, behorende tot maximaal categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - 3. landbouw verwante bedrijven, zoals een paardenpension, hoveniers- en boomverzorgingsbedrijf, behorende tot maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - 4. ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals een wijnmakerij, kaasmakerij, imkerij, behorende tot maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - 5. ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, behorende tot maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - 6. dan wel bedrijven, die in ruimtelijk opzicht daarmee gelijk kunnen worden gesteld;
- f. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- g. wijziging wordt slechts toegepast indien ten minste 50% van de aanwezige oppervlakte aan bebouwing, niet zijnde de woning, wordt gesloopt waarbij ten hoogste de volgende **bedrijfsvloer** oppervlakte gehandhaafd mag blijven:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – verweavingsgebied': 1.000 m²;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied': 750 m²;
 - 3. de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woning kunnen en, gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;
- h. wijziging van lid 32.2 onder a is uitsluitend toegestaan in geval van sloop van bedrijfsgebouwen als bedoeld onder g, waarbij deze wijziging is gericht op het verminderen van de maximaal toelaatbare oppervlakten van bestaande bouwwerken voor het betreffende perceel met de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt; cultuurhistorische waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
- i. het parkeren behorende bij de bedrijfsactiviteit dient binnen het betreffende bestemmingsvlak plaats te vinden;
- j. in vergelijking met het wonen mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- k. er vindt geen opslag van goederen in de open lucht plaats;
- l. wijziging wordt slechts toegepast indien:
 - 1. uit een beeldkwaliteitplan inclusief een erfinrichtingsplan blijkt dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de architectuur van het hoofdgebouw en de inrichting van omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang;

2. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
3. zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst;
4. een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijk kwaliteitswinst.

33.3.10 *Wijzigen bestemming Wonen naar Kantoor*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Wonen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming Kantoor en in combinatie daarmee tevens lid 32.2 onder a wijzigen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de gronden zijn gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - verweingsgebied' of de aanduiding 'reconstructiewetzone- extensiveringsgebied';
- b. de wijziging ten behoeve van de bestemming Kantoor omvat ten hoogste de bestaande bebouwing en het daarbij behorende erf binnen het bouwvlak;
- c. de wijziging ten behoeve van de bestemming Kantoor omvat in elk geval de voormalige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van het bepaalde onder i, en de woonruimten binnen het betreffende bouwvlak waarbij het aantal woningen binnen het bouwvlak niet mag worden vergroot;
- d. de gezamenlijke oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mogen niet toenemen ten opzichte van de bestaande situatie;
- e. de gronden mogen worden gebruikt voor kantoren ten behoeve van zakelijke dienstverlening, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau;
- f. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- g. wijziging wordt slechts toegepast indien ten minste 50% van de aanwezige oppervlakte aan bebouwing, niet zijnde de woning, wordt gesloopt waarbij ten hoogste de volgende **bedrijfsvloer** oppervlakte gehandhaafd mag blijven:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verweingsgebied': 1.000 m²;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied': 750 m²;
 3. de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woning kunnen en, gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;
- h. wijziging van lid 32.2 onder a is uitsluitend toegestaan in geval van sloop van bedrijfsgebouwen als bedoeld onder g, waarbij deze wijziging is gericht op het verminderen van de maximaal toelaatbare oppervlakten van bestaande bouwwerken voor het betreffende perceel met de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt;
- i. cultuurhistorische waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
- j. het parkeren behorende bij het kantoor dient binnen het bestemmingsvlak 'Kantoor' plaats te vinden;
- k. in vergelijking met het wonen mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- l. er vindt geen opslag van goederen in de open lucht plaats;
- m. wijziging wordt slechts toegepast indien:
 1. uit een beeldkwaliteitplan inclusief een erfinrichtingsplan blijkt dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de architectuur van het hoofdgebouw en de inrichting van omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang;
 2. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester

- en wethouders hierover advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
- 3. zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst;
- 4. een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijk kwaliteitswinst.

33.3.11 *Wijzigen bestemming Wonen naar Maatschappelijk*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Wonen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming Maatschappelijk en in combinatie daarmee tevens lid 32.2 onder a wijzigen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de gronden zijn gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - verweingsgebied' of de aanduiding 'reconstructiewetzone- extensiveringsgebied';
- b. de wijziging ten behoeve van de bestemming Maatschappelijk omvat ten hoogste de bestaande bebouwing en het daarbij behorende erf binnen het bouwvlak;
- c. de wijziging ten behoeve van de bestemming Maatschappelijk omvat in elk geval de voormalige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van het bepaalde onder g, en de woonruimten binnen het betreffende bouwvlak waarbij het aantal woningen binnen het bouwvlak niet mag worden vergroot;
- d. de gezamenlijke oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mogen niet toenemen ten opzichte van de bestaande situatie;
- e. de gronden mogen worden gebruikt voor de volgende maatschappelijke functies:
 - 1. sociale en medische functies, zoals een kinderdagverblijf, verpleeghuis, dierenkliniek, artspraktijk;
 - 2. zorgboerderij;
 - 3. dan wel functies, die in ruimtelijk opzicht daarmee gelijk kunnen worden gesteld;
- f. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- g. wijziging wordt slechts toegepast indien ten minste 50% van de aanwezige oppervlakte aan bebouwing, niet zijnde de woning, wordt gesloopt waarbij ten hoogste de volgende **bedrijfsvloer** oppervlakte gehandhaafd mag blijven:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verweingsgebied': 1.000 m²;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied': 750 m²;
 - 3. de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woning kunnen en, gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;
- h. wijziging van lid 32.2 onder a is uitsluitend toegestaan in geval van sloop van bedrijfsgebouwen als bedoeld onder g, waarbij deze wijziging is gericht op het verminderen van de maximaal toelaatbare oppervlakten van bestaande bouwwerken voor het betreffende perceel met de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt;
- i. cultuurhistorische waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
- j. het parkeren behorende bij de maatschappelijke functies dient binnen het betreffende bestemmingsvlak plaats te vinden;
- k. in vergelijking met het wonen mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- l. er vindt geen opslag van goederen in de open lucht plaats;
- m. wijziging wordt slechts toegepast indien:
 - 1. uit een beeldkwaliteitplan inclusief een erfinrichtingsplan blijkt dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de architectuur van het hoofdgebouw en de inrichting van omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang;

2. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
3. zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst;
4. een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijk kwaliteitswinst.

33.3.12 *Wijzigen bestemming Wonen naar Recreatie*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Wonen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming Recreatie en in combinatie daarmee tevens lid 32.2 onder a wijzigen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de gronden zijn gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' of de aanduiding 'reconstructiewetzone- extensiveringsgebied';
- b. de wijziging ten behoeve van de bestemming Recreatie omvat ten hoogste de bestaande bebouwing en het daarbij behorende erf binnen het bouwvlak;
- c. de wijziging ten behoeve van de bestemming Recreatie omvat in elk geval de voormalige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van het bepaalde onder g, en de woonruimten binnen het betreffende bouwvlak waarbij het aantal woningen binnen het bouwvlak niet mag worden vergroot;
- d. de gezamenlijke oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mogen niet toenemen ten opzichte van de bestaande situatie;
- e. de gronden mogen worden gebruikt voor de volgende recreatieve functies:
 1. dagrecreatie;
 2. kampeerboerderij;
 3. recreatieappartementen;
 4. dan wel functies, die in ruimtelijk opzicht daarmee gelijk kunnen worden gesteld;
- f. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- g. wijziging wordt slechts toegepast indien ten minste 50% van de aanwezige oppervlakte aan bebouwing, niet zijnde de woning, wordt gesloopt waarbij ten hoogste de volgende **bedrijfsvloer** oppervlakte gehandhaafd mag blijven:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied': 1.000 m²;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied': 750 m²;
 3. de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woning kunnen en, gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;
- h. wijziging van lid 32.2 onder a is uitsluitend toegestaan in geval van sloop van bedrijfsgebouwen als bedoeld onder g, waarbij deze wijziging is gericht op het verminderen van de maximaal toelaatbare oppervlakten van bestaande bouwwerken voor het betreffende perceel met de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt;
- i. cultuurhistorische waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
- j. het parkeren behorende bij de recreatieve functie dient binnen het betreffende bestemmingsvlak plaats te vinden;
- k. in vergelijking met het wonen mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- l. er vindt geen opslag van goederen in de open lucht plaats;
- m. wijziging wordt slechts toegepast indien:
 1. uit een beeldkwaliteitplan inclusief een erfinrichtingsplan blijkt dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de architectuur van het hoofdgebouw

- en de inrichting van omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang;
- 2. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
- 3. zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst;
- 4. een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijk kwaliteitswinst.

33.4 Milieuzone - geurzone

- a. Op de buitengrens van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' bedraagt de maximale geurbelasting als gevolg van de intensieve veehouderij Zegheweg 15 ten hoogste 4 odour units (ou E / m³).
- b. De onder a genoemde waarde wordt bij het verlenen van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer als uiterste grenswaarde in acht genomen.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder a voor een hogere geurbelasting, mits op een geurgevoelig object de waarde van 4 odour units (ou E / m³) niet wordt overschreden.

33.5 Milieuzone - Waterwingebied

Op gronden die zijn aangewezen voor Milieuzone–Waterwingebied mogen uitsluitend putten worden geslagen en ondergeschikte bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de exploitatie en bescherming van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening. De maximale hoogte van bouwwerken bedraagt 2 meter.

33.6 Veiligheidszone - leiding

Met betrekking tot de veiligheidszone 'veiligheidszone-leiding' geldt dat binnen de veiligheidszone de bouw van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten, zoals bedoelt in het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet zijn toegestaan. Voorts geldt dat bij het verlenen van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer deze veiligheidszone als uiterste grenswaarde in acht genomen moet worden.

33.7 Veiligheidszone - lpg

Met betrekking tot de veiligheidszone 'veiligheidszone-lpg' geldt dat binnen de veiligheidszone de bouw van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten, zoals bedoelt in het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet zijn toegestaan. Voorts geldt dat bij het verlenen van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer deze veiligheidszone als uiterste grenswaarde in acht genomen moet worden.

Artikel 34 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen, mits geen bestemmingsgrenzen zijnde, worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- c. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter indien het niet mogelijk is gebruik te maken van een reeds bestaande mast, onder de volgende voorwaarden:
 1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
 2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
 - op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zo nodig in overleg met de monumentencommissie;
 - tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, anders dan de ondergeschikte bouwonderdelen als bedoeld in lid 2.3, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen;
- f. de minimale afstand van de weg voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits dit geen problemen oplevert voor de verkeersveiligheid.

Artikel 35 Algemene wijzigingsregels

35.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag niet meer dan 10% worden vergroot.

35.2 Waarde archeologie

35.2.1 Wijziging voor verwijdering van de bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door de bestemming Waarde-Archeologie-2 en/of Waarde-Archeologie-3 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- c. alvorens omtrent wijziging te beslissen winnen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige.

35.2.2 Wijziging voor de verandering van een bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de bestemming Waarde-Archeologie-2 en/of Waarde-Archeologie-3 de vorm van de bouwvlakken veranderen, indien dit op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk is met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden. Alvorens omtrent wijziging te beslissen winnen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige.

35.2.3 Wijziging voor de verandering van een bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de bestemming Waarde-Archeologie-2 en/of Waarde-Archeologie-3 de vorm van de bouwvlakken veranderen, indien de bebouwing ten behoeve van de voor dat bouwvlak geldende bestemming zonder deze verandering niet of niet goed zou kunnen worden gerealiseerd met inachtneming van de volgende regels:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de verandering van het bouwvlak geen afbreuk doet aan de bescherming of de veiligstelling van de aanwezige archeologische waarden;
- b. alvorens omtrent wijziging te beslissen winnen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige.

35.3 Wijziging milieuzone-geurzone

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduiding 'milieuzone-geurzone' wijzigen of verwijderen, indien:

- a. op het adres Zegheweg 15 geen intensieve veehouderij meer aanwezig is;
- b. de milieusituatie daartoe aanleiding geeft, bijvoorbeeld als gevolg van een wijziging van de Verordening geurhinder en veehouderij;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

35.4 Wro-zone wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden aangeduid met 'wro-zone wijzigingsgebied 1' wijzigen in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging is noodzakelijk voor de verplaatsing van de woning Rumelaarseweg 46;
- b. er is ten hoogste één woning toegestaan;
- c. de inhoud van de woning inclusief aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 600 m³;
- d. de goothoogte van de woning bedraagt ten hoogste 6 meter en de bouwhoogte ten hoogste 10 meter;
- e. de oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 80 m²;
- f. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 meter en de bouwhoogte ten hoogste 6 meter;
- g. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter;
- h. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de waterhuishouding en -kwaliteit ter plaatse.

35.5 Wro-zone wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden aangeduid met 'wro-zone wijzigingsgebied 2' wijzigen in de bestemming 'Verkeer' indien de gronden gebruiksvrij zijn verworven en ingericht worden ten behoeve van verkeer.

35.6 Wro-zone wijzigingsgebied 3

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemmingen van de gronden aangeduid met 'wro-zone wijzigingsgebied 3' wijzigen in de bestemming 'Natuur', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het terrein is verworven voor de inrichting als natuurgebied of ecologische verbindingszone, dan wel hebben de eigenaar en gebruiker schriftelijk ingestemd met de natuurontwikkeling;
- b. wijziging leidt niet tot:
 - 1. een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
 - 2. negatieve effecten op de waterhuishouding; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder.

35.7 Wro-zone wijzigingsgebied 4

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de gronden aangeduid met 'Wro-zone wijzigingsgebied 4' de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied' opnemen indien de gronden ingericht en daadwerkelijk gebruikt gaan worden voor de waterwinning.

35.8 Wro-zone wijzigingsgebied 5

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemmingen van de gronden aangeduid met 'Wro-zone wijzigingsgebied 5' wijzigen in de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-1' en het dienovereenkomstig de bouwregels ten behoeve van de uitbreiding van het aangrenzende kampeerterrein Het Boerenerf, met inachtneming van het volgende:

- a. maximaal 70 permanente of niet-permanente standplaatsen zijn toegestaan;
- b. nieuwe recreatiewoningen niet zijn toegestaan;
- c. een nieuwe bedrijfswoning is niet toegestaan;
- d. de oppervlakte en hoogte van stacaravans en kampeerhuisjes bedragen ten hoogste 70 m² en 4,5 m;
- e. de oppervlakte van een permanente standplaats bedraagt minimaal 4 maal de oppervlakte van de stacaravan of het kampeerhuisje;
- f. de oppervlakte van een niet-permanente standplaats bedraagt ten minste 120 m²;
- g. de oppervlakte voorzieningen mag met maximaal 50 m² worden vergroot;
- h. een extra dienstwoning is niet toegestaan;
- i. per standplaats wordt minimaal één parkeerplaats gerealiseerd;
- j. 10% van het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen voor het uitbreidingsterrein wordt aangelegd bij de hoofdentree van het terrein;
- k. de oppervlakte sport- speel- en spelvoorzieningen beslaat minimaal 5% van het uit te breiden terrein;
- l. voorzien wordt in voldoende waterberging; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder;
- m. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige en voorzien wordt in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- n. de wezenlijke ecologische kenmerken, waarden en potenties van de Ecologische Hoofdstructuur worden niet significant aangetast; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
- o. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 5' mogen geen gebouwen, standplaatsen, parkeerplaatsen en sport-, spel- en speelvoorzieningen worden geplaatst of gebouwd op gronden met de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 3', en deze zone wordt ingericht ten behoeve van de betekenis van de Heijgraaf als ecologische verbindingzone; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige.

35.9 Wro-zone wijzigingsgebied 6

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemmingen van de gronden aangeduid met 'Wro-zone wijzigingsgebied 6' wijzigen in de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie -4' en het dienovereenkomstig de bouwregels ten behoeve van de uitbreiding van het aangrenzende kampeerterrein Het Panhuis, met inachtneming van het volgende:

- a. de inhoud, goothoogte en nokhoogte van een recreatiewoning bedragen ten hoogste 300 m³, 4 en 8 m;
- b. een nieuwe bedrijfswoning is niet toegestaan;
- c. de oppervlakte en hoogte van stacaravans en kampeerhuisjes bedragen ten hoogste 70 m² en 4,5 m;

- d. de oppervlakte van het bij een recreatiewoning behorend perceel en een permanente standplaats bedraagt minimaal 4 maal de oppervlakte van de recreatiewoning, de stacaravan of het kampeerhuisje;
- e. de oppervlakte van een niet-permanente standplaats bedraagt ten minste 120 m²;
- f. de oppervlakte voorzieningen mag worden vergroot tot 1.000 m²;
- g. per recreatiewoning worden minimaal 2 parkeerplaatsen gerealiseerd op het bij de recreatiewoning behorende perceel;
- h. per standplaats wordt minimaal één parkeerplaats gerealiseerd;
- i. 10% van het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen voor het uitbreidingsterrein wordt aangelegd bij de hoofdentree van het terrein;
- j. de oppervlakte sport- speel- en spelvoorzieningen beslaat minimaal 5% van het uit te breiden terrein;
- k. voorzien wordt in voldoende waterberging; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder;
- l. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige en voorzien wordt in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- m. de wezenlijke ecologische kenmerken, waarden en potenties van de Ecologische Hoofdstructuur worden niet significant aangetast; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
- n. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 3' mogen geen gebouwen, standplaatsen, parkeerplaatsen en sport-, spel- en speelvoorzieningen worden geplaatst of gebouwd, en deze zone wordt ingericht ten behoeve van de betekenis van de Heijgraaf als ecologische verbindingzone; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige.

35.10 Wro-zone wijzigingsgebied 7

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 7' de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden', 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – Beekdal' en 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – Reliëf' wijzigen in de bestemmingen 'Natuur' of 'Bos', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van landschaps- en natuurwaarden;
 - 2. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende, bestaande agrarische bedrijven.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 7' de bestemmingen 'Natuur' of 'Bos' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. wijziging is uitsluitend toegestaan indien de gronden geen deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur;
 - 2. wijziging is uitsluitend toegestaan indien er sprake is van een landschappelijke en ecologische meerwaarde;
 - 3. wijziging is uitsluitend toegestaan indien elders in het plangebied een gelijke hoeveelheid bos of natuur wordt heringericht.

35.11 Wro-zone wijzigingsgebied 8

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 8' de bestemming 'Wonen' wijzigen in de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden' en 'Natuur' mits de gronden gebruiksvrij zijn verworven.

35.12 Wro-zone wijzigingsgebied 9

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 9' de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie = manege met minicamping en atelierruimte (sr-mma)' wijzigen in de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie = manege met minicamping' en de aanduiding 'bouwvlak' met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging is uitsluitend toegestaan indien met een ondernemingsplan is onderbouwd dat een reële groei van het manegebedrijf op deze locatie te verwachten is;
- b. de toegang tot de Zeisterweg is afgesloten;
- c. er blijft voldoende ruimte beschikbaar voor weidegang voor de aanwezige paarden en pony's;
- d. de bebouwingoppervlakte wordt tot maximaal 4.750 m² vergroot;
- e. de goothoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 4 meter en de bouwhoogte maximaal 8 meter;
- f. wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- g. wijziging wordt slechts toegepast indien:
 1. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
 2. zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst;
 3. een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

Artikel 36 Algemene procedureregels

36.1 Toepassen ontheffingsbevoegdheid en aanlegvergunningregeling

Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid of aanlegvergunningvereiste, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de volgende procedure van toepassing:

- a. het ontwerp-besluit tot het verlenen van ontheffing of aanlegvergunning ligt gedurende 14 dagen ter inzage voor één ieder;
- b. Burgemeester en Wethouders maken de terinzagelegging tevoren op de gebruikelijke wijze bekend in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- c. de bekendmaking houdt mededeling van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van zienswijzen bij Burgemeester en Wethouders tegen het ontwerp-besluit gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend, de beslissing daaromtrent mede.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregel

Als peildatum geldt voor het overgangsrecht:

- dd-mm-jj voor de artikelen [alle bepalingen die deel uitmaken van de planherziening]
- dd-mm-jj voor alle overige bepalingen [moederplan]

Artikel 37 Overgangsrecht

37.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. het onder lid a bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

37.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

37.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

37.3.1 Voortzetting gebruik als burgerwoning

In afwijking van de overige bepalingen in dit hoofdstuk mag op de in dit lid aangegeven adressen het bestaande gebruik als burgerbewoning van gronden en bouwwerken onbeperkt worden voortgezet uitsluitend door genoemde personen:

adres	personen
De Groep 13	K.A. Bakker, W.T. van Maanen, J. H. van Maanen, P. van Maanen en J. van Maanen
De Groep 15	H.H. van Campen, E. Veenvliet, P.W. Schouten en E.V. van Campen
Ekris 83	G. Wittenberg
Voskuilerdijk 19	B.W. Oostebos en J.L. Voskuilen
Voskuilerweg 10	B.M. van Dronkelaar

37.3.2 Voortzetting houden paarden

In afwijking van de overige bepalingen in dit hoofdstuk mag op het adres Laagerfseweg 50 door G. de Greef het bestaande gebruik, zijnde het houden van elf paarden onbeperkt worden voortgezet.

37.3.3 Voortzetting huisvesting buitenlandse werknemers

In afwijking van de overige bepalingen in dit hoofdstuk mag op het adres Voskuilerweg 20 door J. de Greef het bestaande gebruik, zijnde het huisvesten van acht buitenlandse werknemers, onbeperkt worden voortgezet.

37.3.4 Uitzondering persoonsgebonden overgangsrecht

Het overgangsrecht als bedoeld in de leden 37.3.2 en 37.3.3 geldt niet voor de rechtsoptvolger onder algemene of bijzondere titel.

Artikel 38 Slotbepaling

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Woudenberg 2010 **geconsolideerd**'.

Bijlagen bij regels

**Bijlage 1
panden**

Cultuurhistorisch

waardevolle